



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Kurzbeschreibung

des mit einer ehemaligen Gärtnerei (Wohnhaus, Nebengebäude, Gewächshäuser, Schuppen)
bebauten Grundstücks

Augsburger Str. 173 in 86368 Gersthofen

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 92/24
Gutachten-Nr.	22-000078G
Objektart	Ehemalige Gärtnerei (Wohnhaus, Nebengebäude, Gewächshäuser, Schuppen)
Objektadresse	Augsburger Str. 173 in 86368 Gersthofen
Flurstück	2570, Gemarkung Gersthofen
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	6.513 m ²
Wertermittlungstichtag	10.12.2024
Qualitätsstichtag	10.12.2024
Ortstermin	10.12.2024
Baujahr	Ende 1950er bis Anfang 1960er Jahre
Tatsächliche Nutzung	Gemischt genutzt (Wohnen, Gewerbe)
Besonderheiten	Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich Erschließungszustand unsicher Umfangreiche Lagerung von Unrat und Gegenständen auf dem Bewertungsgrundstück
Zustand	Abbruchobjekt
Instandhaltungstau	vorhanden
Baumängel und Bauschäden	vorhanden
Verkehrswert (lastenfrei)	490.000 €
Werteinfluss Grunddienstbarkeit (Abschlag)	18.500 €
Werteinfluss beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abschlag)	20.400 €
Werthaltiges Zubehör	Konnte nicht festgestellt werden

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das ehemals als Gärtnerei genutzt wurde. Der Betrieb wurde vor über 20 Jahren aufgegeben.

Die Baulichkeiten (Wohnhaus, Gewächshäuser, Nebengebäude etc.) sind überwiegend Ende der 1950er bis Anfang der 1960er Jahre entstanden und sind komplett überaltert. Die Baulichkeiten weisen gravierenden Instandhaltungsstau und Baumängel und Bauschäden in einem Umfang auf, dessen Beseitigung sich nicht lohnt. Eine Revitalisierung der ehemaligen Gärtnerei ist aufgrund der Gebäudekonzeption und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu erwarten.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Als Außenbereich definieren sich Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen sind. Das Baurecht richtet sich nach § 35 BauGB. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Für eine Bebaubarkeit von Flächen im Außenbereich sind restriktive Zulässigkeitsvoraussetzungen vorhanden. Baurecht kann nur in einem engen Rahmen ausgeübt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Gewerbefläche deklariert.

Der Bewertung lag eine Bauvoranfrage eines Investors für das Bewertungsgrundstück vor, das die Errichtung von drei Montage- und Lagerhallen mit Bürogebäude dokumentiert, die mit Verweis auf § 35 BauGB abgelehnt wurde.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer Splittersiedlung, die im Osten durch die Augsburger Straße und im Westen durch die B17 eingerahmt wird. Am Ortstermin konnten Immissionen durch die genannten Straßen deutlich wahrgenommen werden.

Das Bewertungsgrundstück hat einen langgezogenen Zuschnitt und ist weitgehend eben. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Hochspannungsmast, der grundbuchrechtlich abgesichert wurde.

Für weitere Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.

Anlage 1: Fotodokumentation



Wohnhaus – Ansicht von Osten



Wohnhaus von Süden und kleines Gewächshaus



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Norden



Keller Wohnhaus mit großflächigen Putzabplatzungen



Bad Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Zimmer exemplarisch Dachgeschoss



Nebengebäude



Raum Nebengebäude



Nebengebäude



Gewächshäuser Süden



Innenansicht Gewächshaus 1



Westlicher Grundstücksbereich mit Schuppen und Hochspannungsmast



Ansicht von Westen auf das Wohnhaus und das Nebengebäude

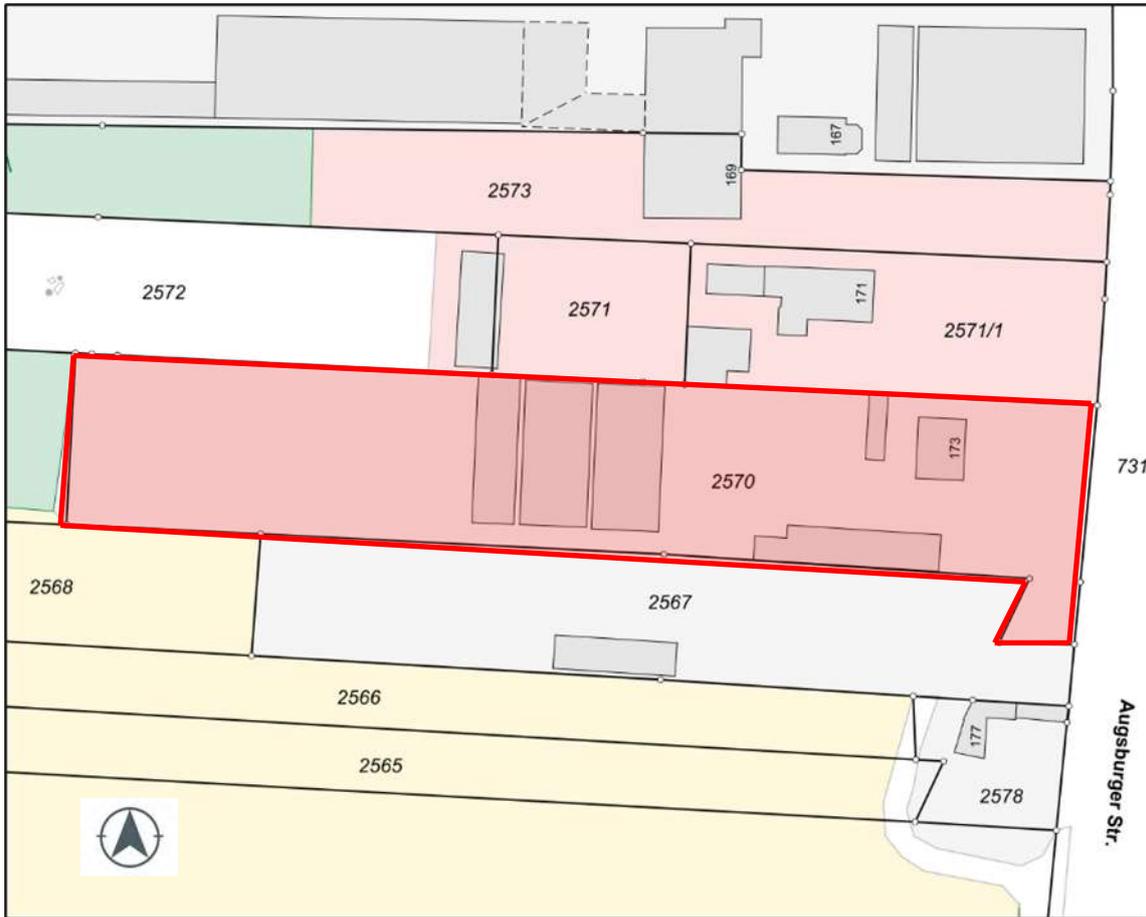


Augsburger Straße stadteinwärts



Augsburger Straße stadtauswärts

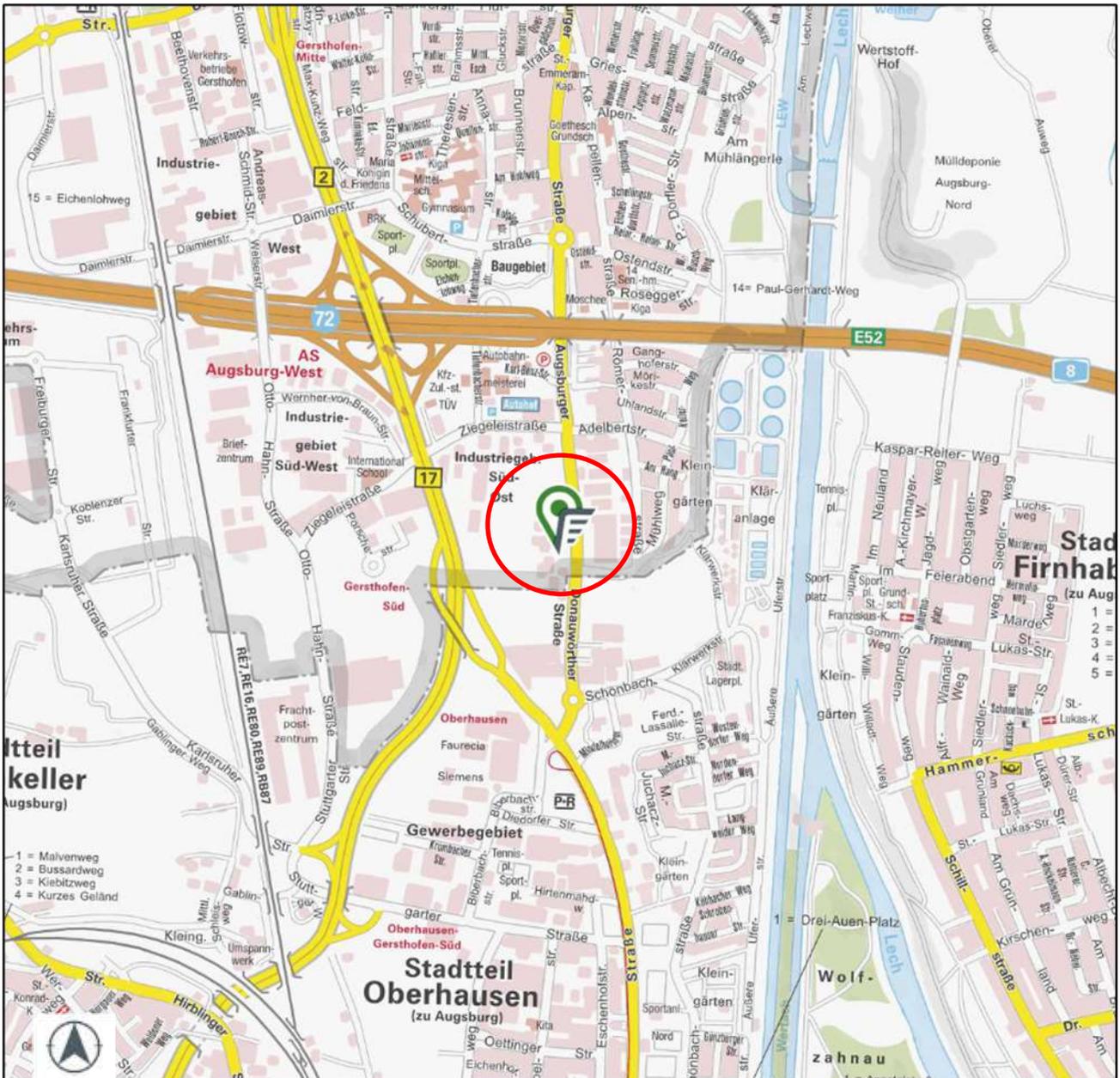
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

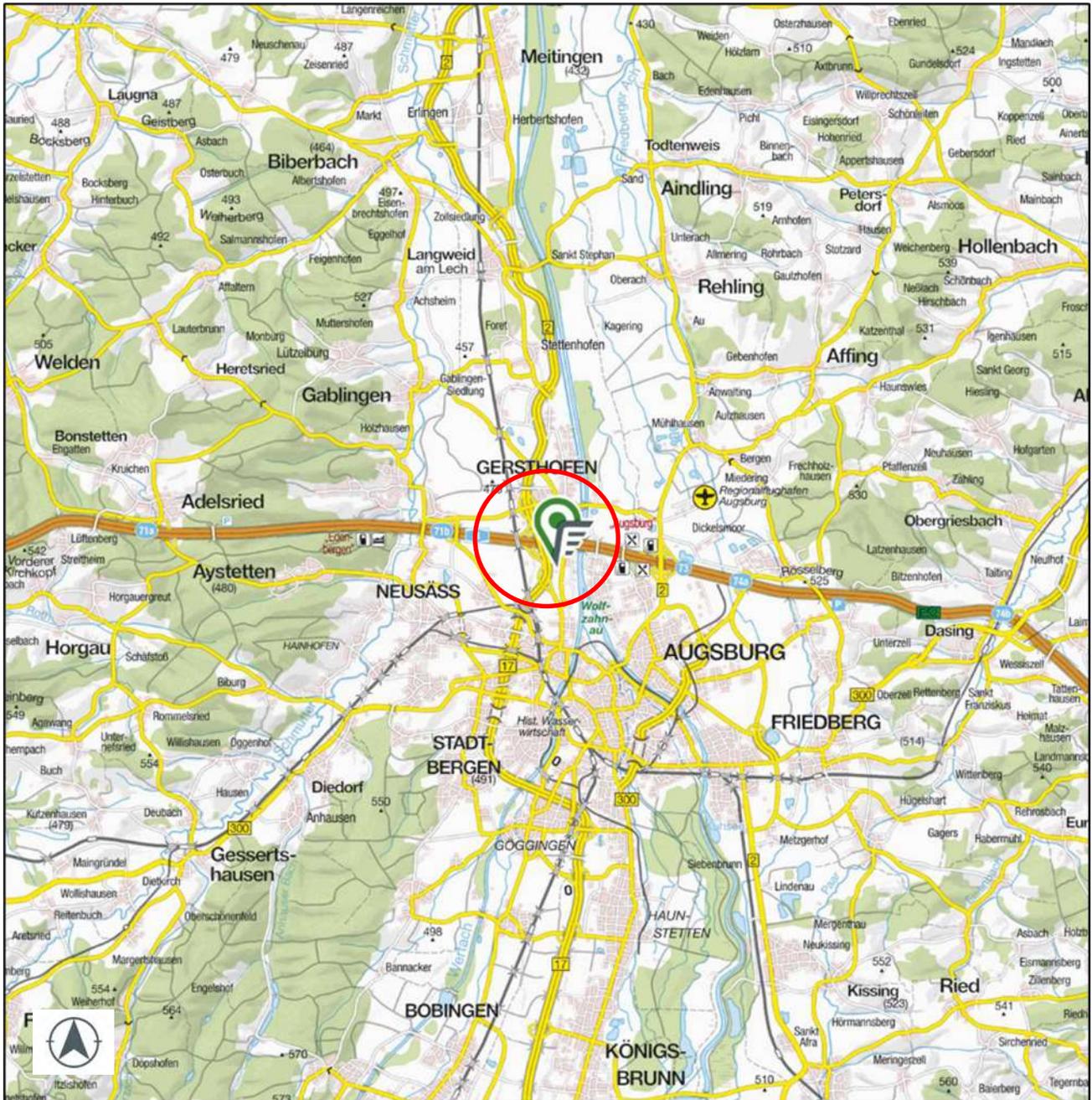
¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000²



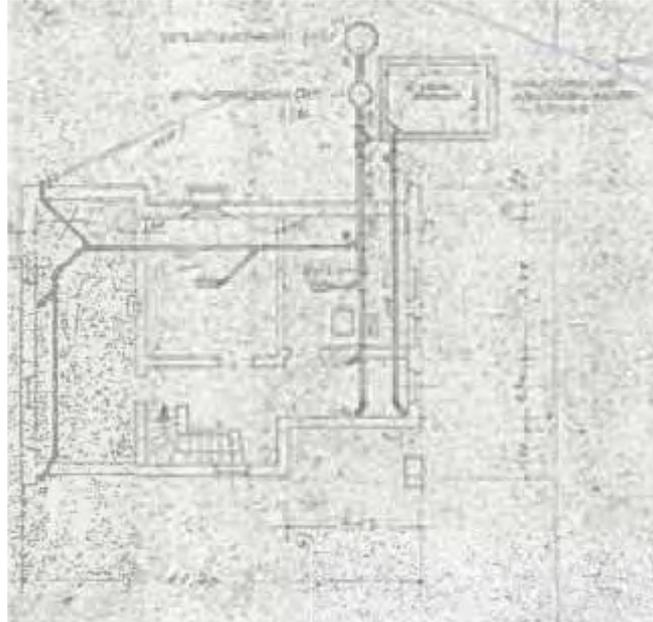
² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000³

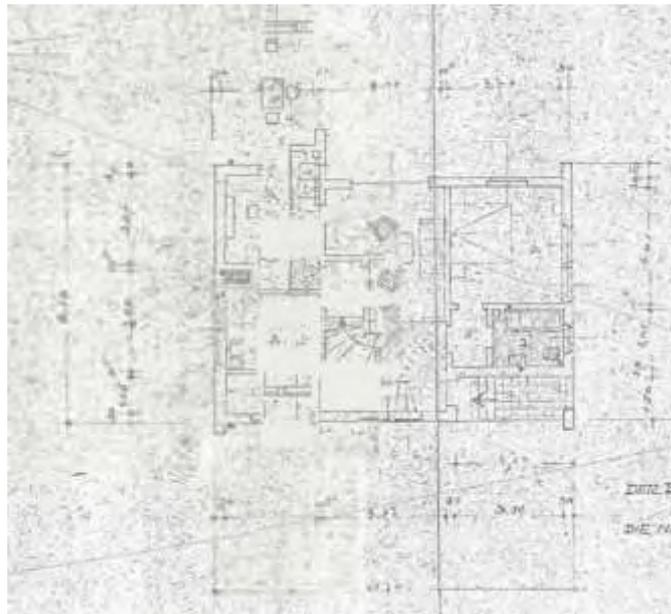


³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

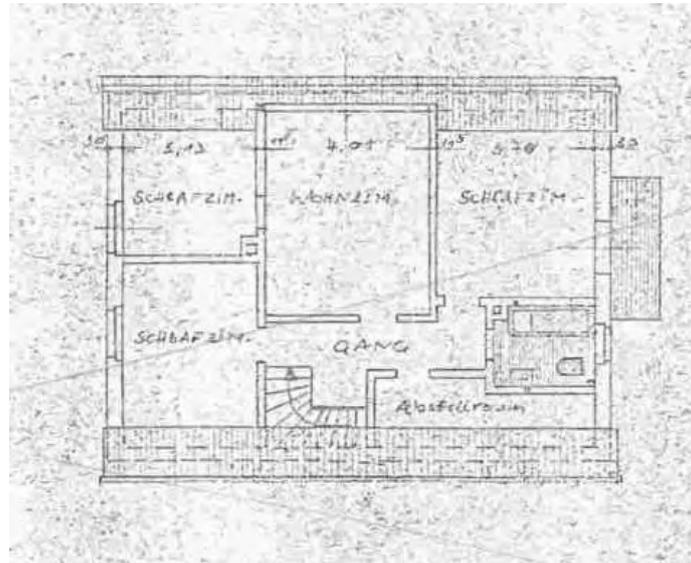
Anlage 5: Grundrisse



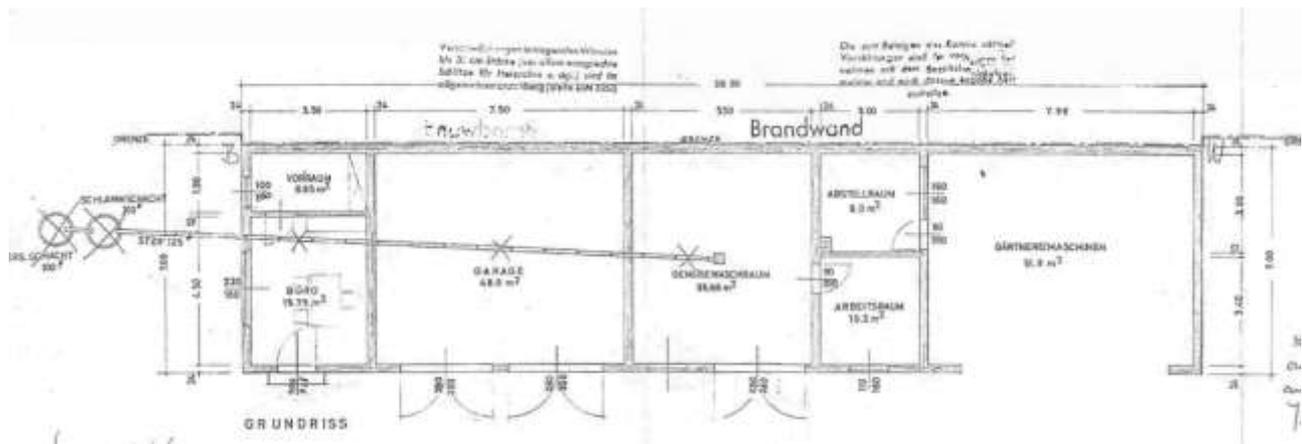
Kellergeschoss Wohnhaus



Erdgeschoss Wohnhaus



Dachgeschoss Wohnhaus



Erdgeschoss Nebengebäude

Von den Gewächshäusern und dem Schuppen lag kein Grundriss vor.