

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Augsburger Str. 173 in 86368 Gersthofen

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts K 92 / 24
Auftraggeber Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht
(unbewegliches Vermögen) – 86142 Augsburg
Gutachten-Nr. 24-000078G



Verkehrswert (lastenfrei) 490.000 €
Wertermittlungsstichtag 10.12.2024
Qualitätsstichtag 10.12.2024
Ortstermin 10.12.2024
Auftragserteilung 29.10.2024
Erstellt am 12.02.2025
Sachverständige Marlies Pöll-Denzl
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Gedruckte Ausfertigung Nr. 1 von 3, zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.4	Verwendete Literatur	6
2.5	Vorliegende Unterlagen.....	6
2.6	Objektbesichtigung.....	7
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	8
3	Grundbuch	9
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	13
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	13
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	14
4	Beschreibung und Beurteilung	15
4.1	Immobilienmarkt.....	15
4.2	Makrolage	15
4.3	Mikrolage	17
4.4	Grundstück.....	17
4.5	Gebäude	20
4.6	Baubeschreibung	23
5	Zusammenfassende Beurteilung	26
6	Verkehrswert	27
6.1	Verfahrenswahl	27
6.2	Bodenwert.....	27
6.3	Freilegungskosten.....	31
6.4	Ableitung Verkehrswert	34
7	Positive und negative Objekteigenschaften	34
8	Ergebnis	35
9	Anlagen	36

1 Übersichtsblatt

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
Wertermittlungsstichtag	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
Instandhaltungsstau	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 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 29.10.2024

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.2.3 Beweisbeschluss

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

Zudem ist das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 (Grunddienstbarkeit: Benützungs-, Begehungs-, Fahrt- und Baumbeseitigungsrecht sowie Unterlassungsverpflichtung) und Nr. 2 (Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Hochspannungsleitungs- und Masterrichtungsrecht) eingetragene Recht gesondert zu bewerten.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einer ehemaligen Gärtnerei (Wohnhaus, Nebengebäude, Gewächshäuser, Schuppen) bebaute Grundstück Flurstück 2570 der Gemarkung Gersthofen, Augsburg Str. 173 in 86368 Gersthofen, Gegenstand der Bewertung.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

Zur Veranschaulichung wurden die Baulichkeiten anhand des Luftbilds konkretisiert (siehe Abbildung Nr. 1).

Abbildung Nr. 1:



2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 10.12.2024.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 10.12.2024.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV 2021 und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln (2017)
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln (2015)

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 29.10.2024

Von der Partei:

- Kaufangebote vom 12.02.2020 und vom 20.02.2022
- Angaben zur Erschließung vom 11.12.2024 und vom 12.12.2024
- Zeitungsartikel Nr. 235 vom 12.10.2023 über Stadtentwicklung Gersthofen (Herausgeber unbekannt)
- Garagen-Mietvertrag vom 10.07.2013

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 11.11.2024
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022 und 01.01.2024) samt weiterer Erläuterung vom 03.02.2025
- Auskunft zum Baurecht und zu den Erschließungsbeiträgen der Stadt Gersthofen vom 14.11.2024 und vom 15.01.2025
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt) vom 23.03.1960
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.11.2024
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 13.01.2025
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 13.01.2025

- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 13.01.2025
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Den Parteien wurden alle der Sachverständigen ausgehändigten Unterlagen ausgehändigt. Alle Parteien sind auf demselben Stand.

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 20.01.2025 abgeschlossen.

2.6 Objektbesichtigung

Die Parteien und deren Prozessbevollmächtigte wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 14.11.2024 geladen. Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 10.12.2024 von 10 Uhr bis 11:30 Uhr statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Herr xxx¹ (Ehegatte der Antragsgegnerin)
- Herr xxx (Antragsteller)
- Herr xxx (Bekannter / Zeuge für Antragsgegnerin)
- Herr xxx (ehemaliger Eigentümer und Bewohner des Wohnhauses)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Es konnten das Wohnhaus, Teilbereiche der Gewächshäuser und des Nebengebäudes sowie auch das Grundstück besichtigt werden. Im Wohnhaus konnte der Dachspitz nicht besichtigt werden. Der Schuppen am nördlichen Grundstücksrand wurde aufgrund Bauauffälligkeit nur von außen besichtigt.

Das Wohnhaus war am Ortstermin möbliert und bewohnt. Bauteile waren bedeckt. Im Nebengebäude, in den Gewächshäusern und im Hofraum wurde umfangreich Unrat/Gegenstände gelagert. Aufgrund der Grenzbebauung war eine Besichtigung von Norden kaum möglich. Aussagen zu den genannten Bereichen waren nur eingeschränkt möglich.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtsfähig sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

¹ Anonymisiert für Gerichtsgutachten

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende, wesentlichen Vereinbarungen.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Augsburg, Grundbuch von Gersthofen, Blatt 16978, Abdruck vom 14.11.2024.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	-	2570	Augsburger Str. 173, Gebäude- und Freifläche	6.513 m ²

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Frau xxx und xxx GmbH zu ½, xxx GmbH zu ½.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Eintragung
1	1	Grunddienstbarkeit (Benützungs-, Begehungs-, Fahrt- und Baumbeseitigungsrecht sowie Unterlassungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2016/106, Gemarkung Gersthofen; gemäß Bewilligung vom 11.11.1953; eingetragen am 22.12.1953
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungs- und Masterrichtungsrecht) für DB Energie GmbH, Frankfurt (Main); gemäß Bewilligung vom 25.08.2008 URNr. 3010/08, Notar Feist, Augsburg und Bewilligung vom 18.08.2008 URNr. 1131/08, Notar Kristiv, Augsburg, eingetragen am 15.10.2008

3 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ K 92/24); eingetragen am 16.08.2024

Das Amtsgericht hat mit Schreiben vom 29.10.2024 die Sachverständige beauftragt, das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und Nr. 2 eingetragene Recht gesondert zu bewerten.

3.4.1 Grunddienstbarkeit

Es wurde die genannte Bewilligung beim Grundbuchamt angefordert. Vorgelegt wurde jedoch die Urkunde vom 13.11.1953, welche jedoch auch am 22.12.1953 eingetragen wurde. Es wird unterstellt, dass es sich um die im Grundbuch genannte Bewilligung handelt.

Es wurde folgende wesentliche Vereinbarung getroffen:

„Die Unterzeichnete als Eigentümerin des im Grundbuche des Amtsgerichts Augsburg für Oberhausen, Bd. 60 Blatt 1765, S.162 auf den Namen der Landwirtswitwe xxx eingetragenen Grundstückes Plan Nr. 1193, Eichellohmahd, Acker zu 0,9336 ha der Steuergemeine Oberhausen belastet dieses Grundstück zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Plan Nr. 2016/106 der Steuergemeinde Gersthofen mit einer Grunddienstbarkeit:

Der Berechtigte darf auf dem dienenden Grundstücke Plan Nr. 1193

- a) zwei Holzmasten für elektrische Fern- oder Ortsnetzleitungen aufstellen, dauernd belassen und das dienende Grundstück mit Leitungen samt Zubehör überspannen,
- b) die zum dauernden Betrieb und zur Unterhaltung der Starkstromleitungen und der Trafostation notwendigen Begehungen, Fahrten (auch mit Kraft oder Gespann), Instandhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vornehmen. Die Fahrten haben, wenn keine andere Fahrtmöglichkeit besteht, auf kürzestem Wege zu erfolgen.

Die Eigentümerin und Besitzerin des dienenden Grundstückes ist verpflichtet alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der oben bezeichneten Anlagen gefährden könnten, zu unterlassen, insbesondere auch zu gestatten, dass Bäume unter und neben der Leitung soweit von dieser entfernt gehalten werden, als es nach den VDE-Vorschriften oder aus betriebstechnischen bzw. sonstigen Sicherheitsgründen erforderlich ist.“

Bewertung:

Ein Lageplan mit Kennzeichnung des betroffenen Grundstücks mit Darstellung der aufzustellenden Holzmaste lag der Bewilligung nicht bei.

Die angesprochenen Flurstücke sind auf dem aktuellen Lageplan nicht mehr ersichtlich. Die Eintragung konnte nicht nachvollzogen werden. Zudem konnten keine Holzmaste auf dem Bewertungsgrundstück festgestellt werden.

Die Auswirkungen der Eintragung konnten nicht abschließend geklärt werden. Es liegt ein erhöhtes Risiko vor (Unsicherheitsfaktor).

Es wurde daher ein Risikoabschlag in Höhe von 3 % vom Bodenwert pauschal vorgenommen. Dies deckt sich auch mit gängigen Abschlägen für die „Verschmutzung“ von Grundbüchern.

Benützungs-, Begehungs-, Fahrt- und Baumbeseitigungsrecht sowie Unterlassungsverpflichtung

Vorläufiger Bodenwert (siehe Kapitel 6.2.1.12)	616.000 €
Abschlag daraus 3 %	18.480 €

Der Abschlag beträgt somit rund 18.500 €.

3.4.1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Eintragungsbewilligungen vom 18.08.2008 und vom 25.08.2008 lagen vor. Die Eintragungen sind inhaltlich deckungsgleich.

Die Eintragung enthält folgende wesentliche Vereinbarung:

„Der Eigentümer bestellt zugunsten der DB Energie an seinem eingangs beschriebenen Grundstück² für die o.g. Leitung³ eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

1. Die DB Energie ist berechtigt,
 - a) Auf dem genannten Grundstück 1 Leitungsmasten einschließlich Erdung zu errichten,
 - b) Das Grundstück mit einer elektrischen Hochspannungsfreileitung zu überspannen, die Leitung zu betreiben, dauerhaft zu belassen, instand zu setzen sowie das Grundstück zu diesen Zwecken zu betreten und zur Errichtung und Überwachung der Leitung zu begehen, soweit erforderlich zu befahren und die notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen.

Die DB Energie darf sich hierbei auch Dritter bedienen, auf die sich das Betretungs- und Benutzungsrecht ebenfalls erstreckt.

2. Die DB Energie ist verpflichtet dabei anfallende Flur- und sonstige Schäden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung zu ersetzen.
3. Das Grundeigentum wird innerhalb eines Schutzstreifens von je 16,5 m zu beiden Seiten der Leitungssachse folgenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen:

- a) In dem Schutzstreifen ist das Errichten von Bauten oder Anlagen jeglicher Art unter Wahrung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Energie gestattet. Die Zustimmung wird nach den jeweils gültigen DIN VDE-Vorschriften erteilt. Das gilt auch für die Lagerung feuer-, explosionsgefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe sowie für Aufschüttung und Abtragungen jeglicher Art (Niveauänderung des gewachsenen Bodens).

Wird hiergegen verstoßen, ist der Eigentümer verpflichtet, den vertragsmäßigen Zustand wiederherzustellen. Kommt er diesen Verpflichtungen nach schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, ist die DB Energie berechtigt, die Wiederherstellung auf Kosten des Eigentümers zu veranlassen

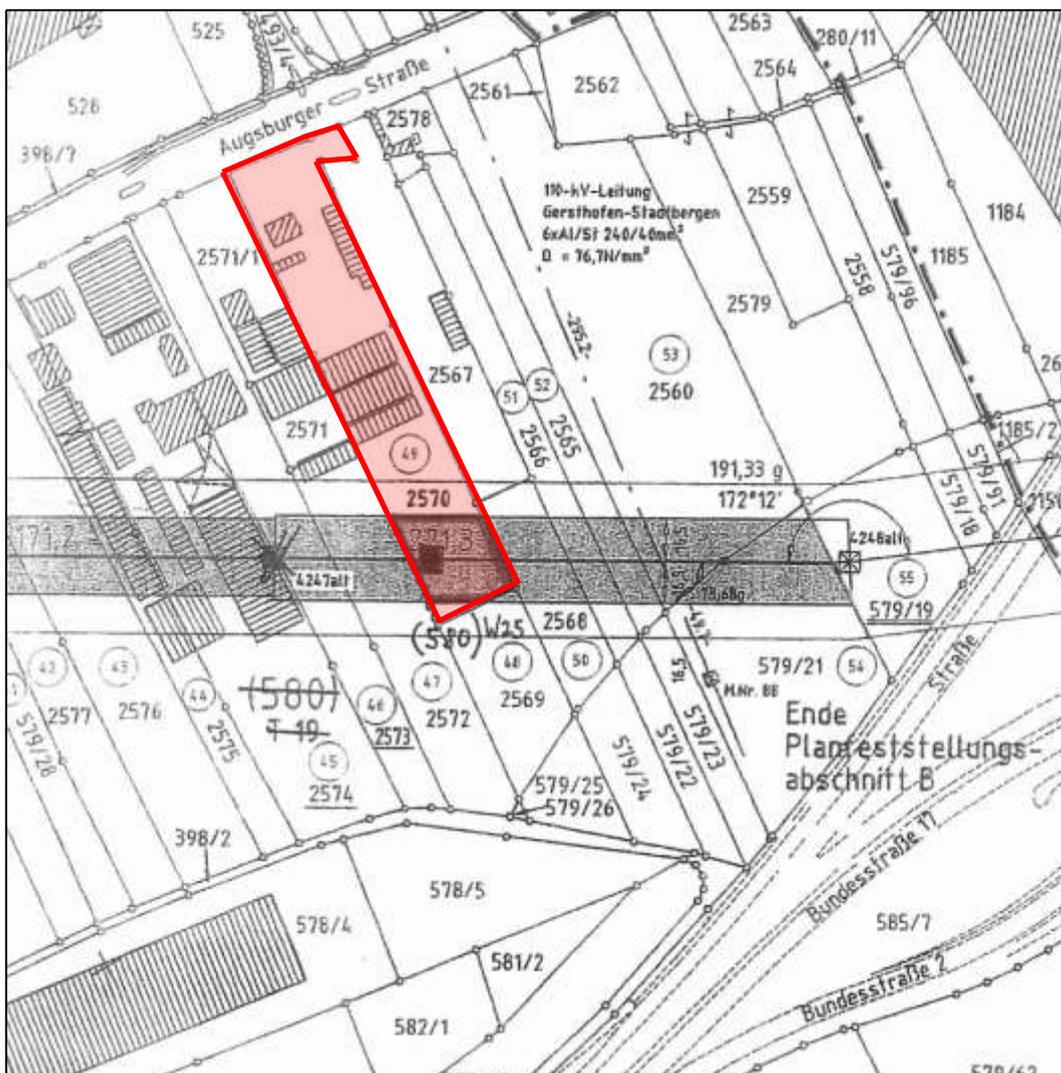
- b) Bei Bäumen, Kulturen, sonstigem Aufwuchs und Vorrichtungen, wie Stangen, Gerüsten und dergleichen, wird zur Vermeidung einer Gefährdung und zum Schutz der Leitung eine Höhenbegrenzung über dem gewachsenen Boden von 3,5 m festgelegt. Abweichungen sind schriftlich mit der DB Energie zu vereinbaren.

² Gemarkung Gersthofen – Flurstück Nr. 2570 – Grundbuchamt Augsburg Blatt 3386 – Inanspruchnahme: Mast Bau Nr. 580 – Überspannung Fläche 1171 m²

³ 110-kV-Bahnstromleitung („Leitung“)

4. Bäume und sonstiger Bewuchs, die die Leitung gefährden, dürfen von der DB Energie ausgeastet und notfalls beseitigt werden. Die Kosten hierfür trägt die DB Energie. Das Holz verbleibt dem Eigentümer.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten und derartige Maßnahmen durch Dritte auch nicht zuzulassen.
6. Die Inanspruchnahme des Grundstücks darf vor Eintragung der Dienstbarkeit erfolgen.
7. Soweit mehrere Grundstücke betroffen sind, ist Teilvollzug zulässig.
8. Die Ausübung der Rechte aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.“

Abbildung Nr. 2⁴:



⁴ Ausschnitt aus der Anlage zur Bewilligung vom 18.08.2008 bzw. vom 25.08.2008 mit roter Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige

Bewertung:

Es ist ein Schutzstreifen von jeweils 16,5 m zu beiden Seiten der Leitungssachse einzuhalten. Der Verlauf der Hochspannungsleitung erstreckt sich auf dem Bewertungsgrundstück auf eine Länge von rund 36 m (überschlägiger Abgriff mit dem BayernAtlas). Berücksichtigt man den Schutzstreifen von rund insgesamt 33 m beidseitig, dann ergibt sich eine belastete Grundstücksfläche von rund 1.188 m² (= 36 m x 33 m), was sich mit der Angabe der Überspannungsfläche in Höhe von 1.171 m² in der Bewilligung deckt. Somit ergibt sich eine belastete Grundstücksfläche von gerundet 1.200 m².

Die belastete Teilfläche wurde als hausnahes Gartenland eingestuft (siehe Kapitel 6.2.1.10). Die Nutzungsbeschränkung durch den Schutzstreifen wird als gering eingestuft. Dennoch hat der Hochspannungsmast samt Leitungen eine dominierende Wirkung auf den westlichen Grundstücksbereich. Durch den Hochspannungsmast samt Schutzstreifen liegt eine teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor. Der Grad der Beeinträchtigung wird auf rund 50 % des belasteten Grundstücksbereichs geschätzt. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur⁵

Hochspannungs- leitungs- und Masterrichtungsrecht

Von Schutzstreifen bedeckte Fläche	1.200 m ²
Objektspezifisch angepasster BRW (siehe Kapitel 6.2.11)	34 €
Belastete Teilfläche	40.800 €
Abschlag daraus 50 %	20.400 €

Der Abschlag beträgt somit rund 20.400 €.

3.4.2 Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Regel bei Erteilung des Zuschlags gelöscht. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

⁵ Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage Köln 2015, Seite 303

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Es wurde ein Garagenmietvertrag vom 10.07.2013 vorgelegt. Als Mietsache wurde eine Freifläche für Baumaterial sowie für drei Bau-KFZ, eine abschließbare Garage und ein Schuppen vereinbart.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2013 und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung von einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Monats gekündigt werden. Laut Angabe beträgt die Miete seit Juli 2017 500 € pro Monat.

Zudem konnte am Ortstermin festgestellt werden, dass das Wohnhaus vom vorherigen Eigentümer des Bewertungsobjekts bewohnt wurde. Vom derzeitigen Eigentümer wurde am Ortstermin die Angabe gemacht, dass innerhalb des Kaufvertrages eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde. Die Vorlage des angesprochenen Kaufvertrages wurde jedoch vom Eigentümer mit E-Mail vom 12.12.2024 verweigert. Eine dingliche Absicherung (z.B. Wohnrecht) konnte innerhalb des Grundbuchs nicht festgestellt werden.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern vom 13.01.2025 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern vom 13.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern vom 13.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugesbietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche

Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Gersthofen profitiert durch die Nähe zu Augsburg und durch die gute Anbindung nach München über die A 8. München ist mit dem PKW in rund einer Stunde erreichbar.

Das angestiegene Zinsniveau (Bauzinsen) sowie Verteuerung bei den Baukosten haben die Investitionsbereitschaft von Unternehmen gebremst. Dies wirkt sich auch auf den Markt für Gewerbegrundstücken aus. Der Immobilienmarktbericht Bayern 2024 weist für den Regierungsbezirk Schwaben (Städte) in den Jahren 2022-2023 einen Rückgang der Transaktionen bei Gewerbe und Wirtschaftsimmobilen von – 15,0 % aus. Der Geldumsatz ging um – 5,6 % zurück. Zudem haben sich Vermarktungszeiten verlängert.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten⁶

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Augsburg
Stadt:	Gersthofen
Fläche:	34,01 km ²
Einwohner:	23.492 (Stand 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	691 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	7 Stadtteile

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Gersthofen.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Die Gemeinde Gersthofen liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt direkt an die Stadt Augsburg.

Entfernungen:

- Augsburg-Zentrum: rd. 7 km
- München: rd. 80 km
- Ulm: rd. 80 km
- Donauwörth: rd. 38 km.

⁶ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 13.01.2025)

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Gersthofen liegt räumlich in der Metropolregion München, einer der führenden europäischen Wirtschaftsräume. Die Stadt Gersthofen ist ein wirtschaftsstarker Standort in Nordschwaben mit überregionaler Bedeutung. Es sind Unternehmen unterschiedlichster Branchen vor Ort ansässig.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Augsburg beträgt im November 2024 3,0 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,7 % und in Deutschland bei 5,9 %. Die Beschäftigungslage ist durchschnittlich.

4.2.4 Infrastruktur, Betreuung, Freizeit

In Gersthofen sind alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf vorhanden. Es sind mehrere Ärzte und Apotheken vor Ort vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Augsburg.

Die Stadt Gersthofen bietet verschiedene Möglichkeiten der Kinderbetreuung (Kindergärten, Krippen) und ein umfassendes Schulangebot (Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, sonderpädagogisches Förderzentrum, internationale Schule) an.

Im Bereich Betreuung und Pflege von älteren Personen gibt es ambulante und teilstationäre Angebote. Zudem verfügt Gersthofen über Angebote der stationären Pflege.

Es gibt ein Hallenbad und ein Freibad. Zudem können Freizeitaktivitäten in den örtlichen Vereinen wahrgenommen werden.

4.2.5 Verkehrsanbindung

In Ost-West-Richtung durchquert die Autobahn A 8 Gersthofen. In Süd-Nord-Richtung verläuft die vierspurige Bundesstraße B 2 bzw. die B 17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet.

Rund sechs Kilometer östlich liegt der Flugplatz Augsburg. Der nächste größere Flughafen (München – „Franz Josef Strauß“) ist in ca. 85 km erreichbar.

Gersthofen verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Augsburg-Nördlingen. Nach Augsburg verkehren regelmäßige Züge. Zudem gibt es verschiedene Busverbindungen.

4.2.6 Demographie

Die Bertelsmann Stiftung veröffentlicht auf Ihrer Internet Seite Wegweiser Kommune demografische Informationen. Die Stadt Gersthofen wird dem Demografietyt 6 („Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“) zugeordnet.

Das Bevölkerungswachstum zwischen den Jahren 2011 bis 2022 betrug laut o.g. Veröffentlichung 11,0 %. Die Bevölkerung wächst.

4.2.7 Einkommen und Kaufkraft

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird der Firma MB Research mit 107,0 (Deutschland = 100) für das Jahr 2024 angegeben. Im Vergleich dazu betrug die Kaufkraft im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech zeitgleich 114,1 %. Die Kaufkraft im Landkreis Augsburg kann als leicht überdurchschnittlich eingestuft werden.

4.2.8 Zusammenfassung

Die Makrolage kann insgesamt als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Teil von Gersthofen innerhalb einer Splittersiedlung. Die überwiegende Nachbarbebauung besteht aus kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben auf mittelgroßen Grundstücken und ist von Gartenbau geprägt.

Östlich des Bewertungsobjekts liegt die Augsburger Straße, eine mehrspurige Durchgangsstraße. Am Ortstermin konnte erheblicher Straßenverkehr mit entsprechenden Immissionen festgestellt werden. Ein Gehweg ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Westlich des Bewertungsobjekts grenzt eine unbebaute Fläche mit Buschland an.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Dreieck zwischen B 17 im Westen, der Augsburger Straße im Osten und der Ziegeleistraße im Norden, welche überwiegend durch das im Westen liegende Gewerbegebiet sowie durch einen größeren Baumarkt im Süden (Bauhaus) geprägt wird. Zwischen der Splittersiedlung und den gewerblichen Flächen liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Am Ortstermin konnte im Außenbereich auch Straßenlärm aus der nahe gelegenen B17 festgestellt werden.

Östlich des Bewertungsobjekts grenzt auf der anderen Straßenseite eine großvolumige, neuere Wohnanlage an. Laut Internet handelt es sich um das Johanniter-Quartier Gersthofen, einer Einrichtung für pflegenahes Wohnen und Leben, die Teil der dort im Jahr 2021 fertig gestellten Wohnanlage „Römertor“ ist.

In Gersthofen entsteht das neue Güterverkehrszentrum Augsburg, ein Umschlagbahnhof für den kombinierten Verkehr. Das Bewertungsobjekt liegt nur rund 1 km Luftlinie vom genannten Bahnhof entfernt.

Das Quartier ist gemischt geprägt. Es handelt sich um eine belebte Ortsrandlage.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 2570 der Gemarkung Gersthofen beträgt laut Grundbuch 6.513 m². Diese Angabe deckt sich auch mit den Angaben auf den Flurstücksnachweis.

Das Bewertungsgrundstück weist einen langgezogenen, nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Am südöstlichen Grundstücksrand verbreitert sich das Grundstück geringfügig durch ein Verspringen der Grundstücksgrenzen. Die übrigen Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gerade.

Die Anbindungsänge des Bewertungsgrundstücks Flurstück 2570 an die Augsburger Straße beträgt rund 45 m. Die Grundstücksbreite, gemessen von West nach Ost, beträgt rund 194 m.

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben, befindet sich jedoch unterhalb des Straßenniveaus der Augsburger Straße.

Das Grundstück Flurstück 2570 ist aufgrund seines Zuschnitts und seiner Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Der konkrete Erschließungszustand konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es lagen dazu unterschiedliche Angaben vor.

Ein Stromanschluss konnte am Ortstermin festgestellt werden. Ferner war ein Wasseranschluss im Wohnhaus feststellbar.

Zudem liegt das Bewertungsgrundstück direkt an der öffentliche Verkehrsfläche (Augsburger Straße). Laut Auskunft der Behörde sind zum Stand 14.11.2024 keine Straßenerschließungsbeiträge offen. Bei der Augsburg Straße handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße.

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Gersthofen vom 14.11.2024 sind Herstellungsbeiträge Kanal und Wasser für dieses Flurstück noch nie berechnet worden. Laut Behörde ist dies darin begründet, dass das Bewertungsgrundstück nicht an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung der Stadt Gersthofen angeschlossen ist. Laut Informationen der Stadt Gersthofen beziehen die Eigentümer mutmaßlich das Leitungswasser von der Stadt Augsburg.

Von der Stadt Augsburg haben wir am 30.01.2025 mündlich die Auskunft bekommen, dass keine Versorgung mit Wasser über die Stadt Augsburg erfolgt und vermutlich auf dem Bewertungsgrundstück eine eigene Wasserversorgung bestehen könnte (Annahme). Zudem wurde in Bezug auf die Zuständigkeit auf die Stadt Gersthofen verwiesen.

Zudem haben wir von der Stadt Augsburg (Stadtentwässerung) am 28.11.2024 die Information bekommen, dass das Bewertungsgrundstück nicht über die öffentliche Kanalisation der Stadt Augsburg entwässert wird. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Gersthofen.

Ferner wurde von Seiten der Stadt Gersthofen die Angabe gemacht, dass das Bewertungsgrundstück nach deren Kenntnisstand nicht über einen Kanalanschluss verfügt, sondern über eine Grube entwässert, die regelmäßig entleert wird.

Nach Rückfrage haben wir vom Ehegatten der Eigentümerin die Information erhalten, dass nach seinem Kenntnisstand ein Kanalanschluss am Bewertungsobjekt bestehen sollte, dieser sich jedoch nicht sicher ist. Es wurde zudem angemerkt, dass wohl die Versorgungsleitungen im Bereich der Augsburg Straße vorhanden wären (Annahme).

Es wird für die weitere Bewertung von einem teilerschlossenen Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Grundstück Flurstück 2570 der Gemarkung Gersthofen ist mit einer ehemaligen Gärtnerei bebaut. Das Wohnhaus befindet sich im östlichen Grundstücksbereich, nur rund 30 m von der befahrenen Augsburg Straße entfernt.

Das Nebengebäude mit Werkstatt und Garagen befindet sich am südlichen Grundstückrand in Grenzbebauung. Die Gewächshäuser liegen im zentralen Grundstücksbereich und grenzen im Norden nahezu an die Grundstücksgrenze an. Etwa ein Drittel des Bewertungsgrundstücks im Westen ist Wiese. Dort befindet sich auch ein Hochspannungsmast.

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt von Osten.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gersthofen vom 14.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Laut Auskunft ist das Bewertungsgrundstück zudem dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Das Baurecht besagt im Allgemeinen, dass der Außenbereich von Bebauung freizuhalten ist. § 35 BauGB beschreibt jedoch die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in einem festgelegten, eingeschränkten Rahmen (z.B. privilegierte bzw. begünstigte Vorhaben).

Bei der Bestandsbebauung (ehemalige Gärtnerei) wird davon ausgegangen, dass die Bebauung zulässigerweise im Rahmen der o.g. Vorhaben genehmigt worden ist.

§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV enthält eine klarstellende Regelung zu § 3 Abs. 4 ImmoWertV bei bebauten Grundstücken im Außenbereich, die zulässigerweise errichtet wurden und weiterhin rechtlich und wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird in solchen Fällen von De-facto-Baulandqualität ausgegangen, denn sie sind nach den in § 35 BauGB genannten Voraussetzungen baulich nutzbar.

Es wird angemerkt, dass am Ortstermin vom Eigentümer der Sachverständigen Unterlagen vom 21.02.2024 und 21.05.2024 ausgehändigt wurden, die darlegen, dass ein größeres Bauvorhaben (Errichtung von drei Montage- und Lagerhallen mit Bürogebäude) auf dem Bewertungsgrundstück vom Landratsamt Augsburg mit Verweis auf § 35 BauGB abgelehnt wurde. Zudem wurde im genannten Schreiben mitgeteilt, dass kein gemeindliches Einvernehmen für das Bauvorhaben vorgelegen hat.

Auf schriftliche Anfrage bei der Stadt Gersthofen (Projektleitung – Stadtplanung) wurde am 15.01.2025 mitgeteilt, dass derzeit keine baurechtlichen Verfahren über eine Änderung/Entwicklung der Flächen im Bereich des Bewertungsobjekts stattfinden.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsobjekt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Entwicklungszustand kann nicht eindeutig festgestellt werden und wird in einer Spanne zwischen Bauerwartungsland und De facto Bauland angesiedelt.

4.4.5 Art der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt kein qualifizierter Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 3.4.4).

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer ehemaligen Gärtnerei samt Wohnhaus bebaut.

4.4.6 Nutzung

Laut Angabe am Ortstermin wurde die Gärtnerei im Jahr 2000 aufgegeben.

Das Bewertungsobjekt wurde am Ortstermin in Teilbereichen von einer Bauunternehmung gewerblich als Lager- und Abstellfläche genutzt. Das Wohnhaus wird vom ehemaligen Eigentümer bewohnt. Es wird auf Kapitel 3.7.2 verwiesen.

4.4.7 Satzungen

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Gersthofen vom 14.11.2024 wurde bezüglich der Satzungen auf die Homepage („Ortsrecht“) verwiesen. Im Stadtgebiet liegt eine Garagen- und Stellplatzsatzung vor.

Die Stadt Gersthofen teilte mit, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets befindet.

4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.9 Altlasten - Kontaminierungen

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Augsburg (Abfall- und Bodenschutzrecht) vom 12.11.2024 bestehen für das Flurstück 2570 der Gemarkung Gersthofen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Es wird jedoch angemerkt, dass am Ortstermin auf dem Bewertungsgrundstück umfangreich Unrat, Gerümpel und Gegenstände, teilweise auf unbefestigtem Boden, gelagert wurden (siehe Fotodokumentation in den Anlagen). Ob daraus Beeinträchtigungen des Bodens entstehen könnten, konnte nicht geklärt werden. Ggf. sind Spezialuntersuchungen notwendig.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die am Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse, den Angaben am Ortstermin und auf die vorliegenden Unterlagen. Abweichungen in Teilbereichen können gegeben sein, haben aber keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.5.1 Art

Das Bewertungsobjekt ist mit einer ehemaligen Gärtnerei bebaut. Es handelt sich überwiegend um eine gewerbliche Bebauung. Ein Wohnhaus ist vorhanden.

4.5.2 Baujahr

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Wohnhaus etwa im Jahr 1957 (im Sinne der Fertigstellung) errichtet. Es wurden Tekturpläne aus dem Jahr 1959/1960 vorgelegt. Zudem liegen Unterlagen vor, die den Einbau einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 1959 dokumentieren.

Das Nebengebäude (Garagen, Werkstatt) entstand angabegemäß etwa fünf Jahre später. Es lagen Planunterlagen aus dem Jahr 1963 vor, die die Errichtung eines Nebengebäudes mit Garagen dokumentieren.

Die großen Gewächshäuser wurden laut Angabe am Ortstermin etwa in den 1960er Jahren errichtet.

Zum kleinen Gewächshaus und zum Schuppen wurden keine Angaben gemacht. Laut Einschätzung der Sachverständigen sind diese jedoch auch grob der o.g. Zeitspannen zuzuordnen.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Für das Wohnhaus (Tektur) wurde keine Flächenberechnung vorgelegt. Der Grundriss weist keine verwertbare Bemaßung auf. Die Wohnfläche konnte nicht ermittelt werden.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes wurde überschlägig aus den vorgelegten Bauplänen abgegriffen und beträgt rund 170 m².

Zu den Nutzflächen der Gewächshäuser und des Schuppens lagen keine Angaben vor. Die Grundfläche der beiden großen Gewächshäuser wurde überschlägig mit dem BayernAtlas abgegriffen und beträgt pro Gewächshaus rund 340 m².

4.5.4 Brutto-Grundflächen, Brutto-Rauminhalte

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der vorgelegten Pläne ermittelt, sofern vorhanden. Zu den Gewächshäusern lagen keine Pläne vor. Die Grundflächen wurden überschlägig mit dem BayernAtlas abgegriffen und gerundet. Zum Schuppen lagen keinerlei Angaben vor. Fehlende Angaben wurden geschätzt.

Ferner wurde der Brutto-Rauminhalt (= BRI) ermittelt. Der Brutto-Rauminhalt ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. Der Brutto-Rauminhalt wurde anhand der Brutto-Grundflächen und der Geschosshöhen ermittelt. Die Höhe der Geschosse wurden aus dem Querschnitt der vorgelegten Planunterlagen überschlägig abgegriffen und beinhaltet auch die Geschossdecken bzw. Fundamente. Fehlende Angaben wurden geschätzt. Der Brutto-Rauminhalt wird benötigt, um den Wert der Freilegungskosten zu schätzen (siehe Kapitel 6.3).

Die Grundfläche wurde zudem anhand des BayernAtlas abgegriffen und erscheint stimmig.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)	Höhe Geschoss	Brutto-Rauminhalt (gerundet)
Untergeschoss	102 m ²	2,50 m	255 m ³
Erdgeschoss	102 m ²	2,80 m	286 m ³
Dachgeschoss	102 m ²	6,20 m	316 m ³
Gesamt	306 m²		857 m³

Geschoss Nebengebäude	Brutto-Grundfläche (gerundet)	Höhe Geschoss	Brutto-Rauminhalt (gerundet)
Erdgeschoss	202 m ²	3 m	606 m ³
Gesamt	202 m²		606 m³

Geschoss Gewächshäuser groß	Brutto-Grundfläche (gerundet)	Höhe Geschoss (Schätzung)	Brutto-Rauminhalt (gerundet)
Erdgeschoss	680 m ²	2 m	1.360 m ³
Dachraum	680 m ²	2 m	680 m ³
Gesamt	1.360 m ²		2.040 m ³

Geschoss Gewächshaus klein	Brutto-Grundfläche (gerundet)	Höhe Geschoss (Schätzung)	Brutto-Rauminhalt (gerundet)
Erdgeschoss	46 m ²	1 m	46 m ³
Dachraum	46 m ²	1 m	23 m ³
Gesamt	92 m ²		69 m ³

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen deutlich unterdurchschnittlichen energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Die Geschosse im Wohnhaus sind nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Im Nebengebäude sind teilweise Schwellen vorhanden. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Bewertungsobjekt, bis auf die notwendigsten Erneuerungen (z.B. Bodenbeläge im Wohnhaus), weitgehend im Zustand des Baujahres präsentiert.

Die baulichen Anlagen sind insgesamt komplett überaltert und teilweise baufällig.

Das Wohnhaus und das Nebengebäude weisen Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen auf, die deutlich über den bestimmungsgemäßen Gebrauch hinausgehen. Der Wohnwert ist sowohl in Bezug auf die Ausstattung, den Instandhaltungszustand als auch auf die Lage (Nähe zur Augsburger Straße) als einfach zu kategorisieren.

Zudem wurde vom ehemaligen Eigentümer am Ortstermin die Angabe gemacht, dass die Heizung nicht mehr in Betrieb ist (nicht funktionstüchtig, nicht mehr vom Kaminkehrer abgenommen) und die Rohleitungssysteme überaltert sind. Das Haus wurde am Ortstermin dezentral über einen Kaminofen in der Küche beheizt.

Am Ortstermin wurde zudem die Angabe gemacht, dass Warmwasser dezentral auf einem Kaminofen zubereitet wird.

4.5.8 Modernisierungen

Es konnten keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt festgestellt werden.

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Die aufstehende Bebauung ist komplett überaltert. Baumängel und Bauschäden liegen in einem Ausmaß vor, deren Beseitigung nicht mehr wirtschaftlich erscheint. Es wird auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen. Eine Revitalisierung ist aufgrund der veralteten baulichen Konzeption und der geringen Größe der ehemaligen Gärtnerei aufgrund Unwirtschaftlichkeit nicht zu erwarten. Die Liquidation steht an.

Es wird auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen.

4.6 Baubeschreibung

In den folgenden Kapiteln werden die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale beschrieben.

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung

Untergeschoss	Kellerräume Waschküche
Erdgeschoss	Diele und Treppenhaus Küche mit Speis Esszimmer Wohnzimmer Schlafzimmer Badezimmer
Dachgeschoss	Treppenhaus und Gang Küche Wohnzimmer Schlafzimmer Schlafzimmer Abstellraum

	Bad
--	-----

4.6.1.2 Konstruktion

Das zu bewertende Wohnhaus wurde in Massivbauweise Ende der 1950er errichtet. Die Außenwände weisen laut Planunterlagen eine Stärke von rund 30 cm auf.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt des Weiteren über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Es handelt sich um ein Spitzdachhaus.

Das Satteldach hat ein Tragwerk aus Holz. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre.

Der Keller wurde betoniert. Die Geschosdecke bestehen aus Stahlbeton. Die Zwischenwände sind gemauert.

Alle Geschosse sind über das Treppenhaus erreichbar. Die Treppe ist betoniert.

Das Erdgeschoss ist original gefliest. Im Wohnzimmer, im Esszimmer und in der Küche liegt neuere Laminat. Im Dachgeschoss ist Fliesenbelag und Laminat vorhanden.

Die Holzfenster und -türen stammen aus der Bauzeit. Der Hauseingang ist durch das Dach überdeckt.

Die Baukonstruktion vermittelt aus heutiger Sicht insgesamt einen sehr einfachen Eindruck. Es ist in weiten Bereichen noch der Zeitgeist der 1950er bis 1960er Jahre wahrnehmbar.

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Heizung	Öl-Zentralheizung (nicht funktionsfähig), Kaminofen
Abgabemedium	Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	Dezentral über Kaminofen
Kamin	vorhanden
Lüftung	über Fenster
Elektroinstallation	Aus der Bauzeit
Sanitär	<u>Erdgeschoss</u> : Badezimmer aus der Bauzeit mit Badewanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken, halbhoch gefliest, Anmutung 1960er Jahre <u>Dachgeschoss</u> : wie Erdgeschoss

4.6.1.4 Ausstattung

Hauseingang	Haustüre aus Holz
Innentüren	Überwiegend Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	Tapeten, verputzt und gestrichen

Deckenbekleidung	Rigipsplatten, Holzpaneele, verputzt und gestrichen
Fenster	Verbundfenster aus Holz aus der Bauzeit
Treppe	massiv mit Belag
Terrasse/Balkon	vorhanden
Sonstiges	Einbauküche im Erdgeschoss, Einbauküche im Dachgeschoss, Kaminofen

Die Einbauküchen und der Kaminofen sind keine wesentlichen Bestandteile eines Gebäudes im Sinne des §§ 94, 95 BGB. Sie bleiben daher unberücksichtigt.

Die Einbauküche im Dachgeschoss ist überaltert. Die Einbauküche und der Kaminofen im Erdgeschoss sind laut Angabe am Ortstermin rund 10 bis 15 Jahre alt und weisen keinen wesentlichen Restwert mehr auf. Es konnte daher kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Ausstattung stammt in weiten Bereichen aus der Bauzeit und entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Es ist gravierender Instandhaltungstau vorhanden. Die Liquidation steht an.

4.6.1 Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde in Massivbauweise errichtet und ist mit einem Pultdach mit Bitumendeckung versehen. Das Gebäude befindet sich am südlichen Grundstücksrand. Die Zufahrt erfolgt von Norden. Die Garage verfügt über zwei einfache Schwingtore. Zum ehemaligen Büro führt eine Holztüre. Die einzige Heizmöglichkeit ist ein Holzofen im Bereich des ehemaligen Büros. Sanitäre Anlagen oder Aufenthaltsräume konnten nicht festgestellt werden.

Zudem wurde an das Gebäude im Osten ein Carport mit Holzlege aus Metall mit einer Deckung aus Kunststoff-Wellplatten angebaut. Des Weiteren wurden an das Nebengebäude im Westen ein Schuppen und ein offener Lagerraum angebaut. Die Konstruktion wirkt improvisiert. Der Schuppen besteht aus einer Holzkonstruktion und der Lagerraum ist gemauert. Schuppen und Lagerraum sind mit einem Pultdach überdeckt und mit Eternit-Wellplatten gedeckt. Zu diesen Gebäudeteilen lagen keine Pläne und auch keine Baugenehmigung vor. Es handelt sich um eine einfache Konstruktion.

Das Nebengebäude ist komplett überaltert. Es liegen umfangreich Baumängel und Bauschäden vor. Aufgrund der Rissbildung im Mauerwerk und der improvisierten Konstruktion der Anbauten ist die Standfestigkeit durch einen Fachmann zu überprüfen. Die Liquidation steht an.

4.6.2 Gewächshäuser

Es sind zwei ehemalige Produktionsgewächshäuser vorhanden. Es handelt sich um Firstgewächshäuser aus einer Metallkonstruktion mit Glas und einem Satteldach. Die Außenwände stehen auf einem Betonfundament.

Zudem ist ein kleineres Glas-Gewächshaus im Bereich des Wohnhauses vorhanden.

Die Gewächshäuser sind ebenfalls komplett überaltert. Die wirtschaftliche Lebensdauer von rund 30 Jahren ist längst abgelaufen (Baujahr 1960er Jahre). Die Glasbereiche sind in weiten Bereichen beschädigt bzw. vergraut/vergilbt. Die Liquidation steht an.

4.6.3 Schuppen

Beim Schuppen handelt es sich um eine einfache Holzkonstruktion mit einer Deckung aus Wellplatten. Zum Schuppen lagen keine Bauunterlagen und auch keine Baugenehmigung vor.

Der Schuppen ist überaltert und baufällig. Die Liquidation steht an.

4.6.4 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist teilweise eingefriedet.
Befestigungen	Der Weg zum Haus ist befestigt.
Grünbereiche	Kleiner einfacher Vorgarten Richtung Osten. Grünland im Westen.

5 Zusammenfassende 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 Augsburgs 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.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Bodenwert. Die Abbruchkosten werden wertmindernd in Ansatz gebracht.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsgrundstück liegt am Stadtrand im Außenbereich. In diesem Bereich stehen häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt.

6.2.1 Bodenrichtwertverfahren

6.2.1.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg ein Bodenrichtwert in Höhe von 170 € pro m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in € pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Zonennummer: 214 710 32;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: gewerbliche Bauflächen;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei;
- Bemerkung: teilweise höherwertiges Gewerbe.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Teilbereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesen (siehe Abbildung Nr. 2)

Abbildung Nr. 2⁷:



6.2.1.2 Baurechtliche Situation

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen. Eine Angabe, dass es sich um Bauflächen im Außenbereich handelt, wurde zum Bodenrichtwert nicht angegeben.

Auf Rückfrage wurde vom Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg am 03.02.2025 schriftlich die Angabe gemacht, dass der Bodenrichtwert sich auf eine Lage im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bezieht. Zudem wird beim Bodenrichtwert der Entwicklungszustand baureifes Land angegeben.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich und weist einen abweichenden Entwicklungszustand auf. Es wird auf Kapitel 4.4.4 verwiesen.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich dahingehend schlechter dar als das Richtwertgrundstück.

⁷ Bodenrichtwertauskunft Landkreis Augsburg – Stichtag 01.01.2024 – graphische Darstellung mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (blau) und der Bodenrichtwertzone (rote Linie).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Daten zu Abschlägen in Außenbereichslagen. Der Abschlag wird daher sachverständig in einer Spanne zwischen 10 % und 30 % angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird die Spanne konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht [N]	Wert [W]
	0	1	2		
Entfernung nächstes Baugebiet	weit	mittel	nah	0,2	2
Erschließungssituation	nicht erschlossen	teilerschlossen	voll erschlossen	0,3	1
Anbindung an Verkehr	weit	mittel	nah	0,3	2
Besondere Lagemerkmale	schlecht	mittel	gut	0,1	1
Grundstücksgröße	klein	mittel	groß	0,1	1
Spanne Abschlag	MIN	MAX		Abschlag	
	10	30		25,00	

Der Abschlag wird daher auf rund 25 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 0,75.

6.2.1.3 Erschließung

Beim Bewertungsgrundstück wird von einem teilerschlossenen Zustand ausgegangen. Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Baulandzonen auf den voll erschlossenen Zustand.

Die Erschließung wurde bereits in Kapitel 6.2.1.2 berücksichtigt. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

6.2.1.4 Wertentwicklung

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag (10.12.2024) wird geschätzt, da noch keine aktuelleren Auswertungen verfügbar sind. Die Wertentwicklung wird als stagnierend geschätzt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.5 Lage, Immissionen

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend vergleichbare Lagen. Die Grundstücke in der Zone sind auch von den Immissionen der Straßen (Augsburger Straße und B17) vergleichbar betroffen. Es wird angenommen, dass die Auswirkungen der Straße bereits eingepreist sind und im Bodenrichtwert berücksichtigt wurden. Zudem spielen Lärmimmissionen im gewerblichen Bereich eine eher untergeordnete Rolle. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.6 Besonnung

Das Bewertungsgrundstück weist keine wesentlichen Nachteile in Bezug auf die Besonnung auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.7 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen langgezogenen, handtuchartigen Zuschnitt auf. In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Grundstücke mit vergleichbaren Zuschnitten. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.8 Grundstücksgröße, Ausnutzung

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße bzw. zum Maß der baulichen Nutzung gemacht. Zudem werden keine Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksgröße von 6.513 m² auf, was im gewerblichen Kontext als gängige Grundstücksgröße angesehen werden kann. Zudem befinden sich in der Zone annähernd vergleichbare Grundstücksgrößen. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Grundstücke mit annähernd vergleichbarer Ausnutzung. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.9 Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.1.10 Bodensondierung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Teilfläche (siehe Kapitel 6.2.1.1 – Abbildung Nr. 2) von rund 4.200 m². Die Fläche wurde überschlägig mit dem BayernAtlas abgegriffen und gerundet. Die Grundstücksteilfläche deckt sich im Allgemeinen mit dem Umgriff um die vorhandene Bebauung.

Die übrige, westliche Grundstücksteilfläche von rund 2.313 m² ist als hausnahes Gartenland zu qualifizieren.

Das hausnahe Gartenland wird auf rund 20 % des Bodenrichtwerts geschätzt. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur⁸.

6.2.1.11 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024	170 €/m ²
Korrekturfaktor baurechtliche Situation, Erschließung	0,75
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Umgriff)	128 €/m²
<hr/>	
Bodenrichtwert	170 €/m ²
Korrekturfaktor hausnahes Gartenland	0,20
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (hausnahes Gartenland)	34 €/m²

6.2.1.12 Vorläufiger Bodenwert

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Umgriffsfläche	4.200 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	128 €/m ²
Bodenwert	537.600 €

⁸ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 108

Hausnahes Gartenland	2.313 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	34 €/m ²
<hr/>	
Bodenwert	78.642 €

Zusammenfassung:

Umgriffsfläche	537.600 €
Hausnahes Gartenland	78.642 €
<hr/>	
Summe	616.242 €

Somit ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von rund 616.000 €.

6.2.1.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Bewertungsobjektes. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss zumisst, der bisher bei der Wertermittlung noch nicht berücksichtigt wurde, sind diese durch Anpassungen (Zuschläge bzw. Abschläge) zusätzlich zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt. Baumängel und Bauschäden werden bei Liquidation beseitigt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.2 Plausibilisierung Bodenwert

Der Bodenwert der nächstgelegenen gewerblichen Bodenrichtwertzone beträgt 240 €/m² Grundstücksfläche (Stand 01.01.2024). Der in diesem Gutachten ermittelte vorläufige Bodenwert (Umgriff) beträgt rund 128 €/m² Grundstücksfläche und liegt damit rund 50 % unter dem Bodenrichtwert der nächstgelegenen Zone.

Bei der nächstgelegenen gewerblichen Bodenrichtwertzone ist der Entwicklungszustand baureifes Land. Die Fachliteratur beschreibt die Wertigkeit von Bauerwartungsland in einem Bereich von 25 % – 50 % des Werts von baureifem Land⁹, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

Eine Ansiedlung rund 50 % unterhalb des Vergleichswerts erscheint daher plausibel. Die Bewertung wird gestützt.

6.3 Freilegungskosten

Im Rahmen der Wertermittlung wird die aufstehende Bebauung als nicht mehr wirtschaftlich betrachtet. Wie in Kapitel 3.7 dargestellt, kann davon ausgegangen werden, dass ein möglicher Erwerber einen Abriss durchführen und die dabei entstehenden Freilegungskosten (Abriss- und Entsorgungskosten) wertmindernd berücksichtigen wird.

Zur Ermittlung der Freilegungskosten sind die Brutto-Rauminhalte zu bestimmen.

Demnach ergeben sich folgende Gebäudeteile bzw. folgende Untergliederung:

⁹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 113

- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln
- Kosten der gegebenenfalls vorhandenen Entleerung und Entgasung von Öltanks
- Kosten einer Sperrmüllentsorgung
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken (z. B. bei einer gemeinsamen Giebelwand)
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur werden allein die Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung üblicherweise mit 10 % der Freilegungskosten angesetzt.

Öltanks sind vorhanden. Auf dem Nachbargrundstück sind keine wesentlichen Folgekosten zu erwarten. Zudem wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt vor Liquidation geräumt wird und der auf dem Grundstück gelagerte Unrat beseitigt wird.

Es wird daher ein Ansatz für die Nebenkosten in Höhe von 10 % vorgenommen. Der Ansatz berücksichtigt auch die Freilegung der gepflasterten Bereiche und des Schuppens.

Zusammenfassung Freilegungskosten:

Gebäudeteil	BGF in m ²	BRI in m ³	Kostenansatz €/m ²	Kostenansatz €/m ³	Kosten
Wohnhaus		857		35	29.995 €
Nebengebäude		606		35	21.210 €
Gewächshäuser groß		2.040		30	61.200 €
Gewächshaus klein		69		30	2.070 €
Zwischensumme					114.475 €
Nebenkosten (10 %)					11.448 €
Freilegungskosten (inkl. Nebenkosten)					125.923 €

Es wird betont, dass es sich bei der Ermittlung der Freilegungskosten um eine Schätzung handelt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Zudem beruht die Schätzung der Freilegungskosten auf der Annahme, dass keine belasteten bzw. nachweispflichtigen Bauteile vorhanden sind und die Durchführung mit Maschinen erfolgen kann.

Die Kosten für Abriss- und Entsorgungsarbeiten streuen erfahrungsgemäß stark. Die Abweichungen erklären sich durch die Auftragslage der jeweiligen Unternehmen sowie die unterschiedlichen örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie.

Die tatsächliche Höhe der anfallenden Kosten lässt sich mit Sicherheit vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen bestimmen. Dieses Vorgehen wird empfohlen. Sollten sich daraus Freilegungskosten ergeben, die stark vom vorstehend gewählten Ansatz abweichen, so wäre das Ergebnis dieser Wertermittlung zu korrigieren.

Es wurde ein Wertansatz für die Freilegungskosten (inklusive Nebenkosten) in Höhe von rund 126.000 € wertmindernd vorgenommen.

6.4 Ableitung Verkehrswert

Vorläufiger Bodenwert Flurstück (siehe Kapitel 6.2.1.12)	616.000 €
Freilegungskosten (siehe Kapitel 6.3)	-126.000 €
<hr/>	
Bodenwert (lastenfrei)	490.000 €
Belastung durch Grunddienstbarkeit	- 18.500 €
Belastung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit	- 20.400 €

Der Verkehrswert (lastenfrei) wird aus dem Bodenwert abgeleitet und beträgt gerundet 490.000 €.

Der Belastung durch die Grunddienstbarkeit wird ein Werteeinfluss (Abschlag) von 18.500 € beigemessen.

Der Belastung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird ein Werteeinfluss (Abschlag) von 20.400 € beigemessen.

7 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- Lage am Stadtrand mit städtischem Umfeld
- Gute Verkehrsanbindung
- Rund 1 km Luftlinie zum neuen Güterbahnhof
- Kennzeichnung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
- Wohngebiet in unmittelbarer Umgebung

Negative Objekteigenschaften

- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB), Splittersiedlung
- Bestand überaltert (Abbruchobjekt)
- Lagerung von Unrat auf dem Grundstück
- Langgezogener Zuschnitt des Grundstücks
- Hochspannungsmast im westlichen Grundstücksbereich mit dinglicher Absicherung vorhanden
- Bauvoranfrage eines Investors bereits abgelehnt
- Lärmimmissionen vorhanden

8 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einer ehemaligen Gärtnerei bebauten Grundstück, Augsburg Str. 173 in 86368 Gersthofen, Flurstück 2570 der Gemarkung Gersthofen zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 ein Verkehrswert (**lastenfrei**) von

490.000 €

(vierhundertneunzigtausend Euro)

beigemessen.

Der in Abteilung II laufende Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit wird ein Werteinfluss (Abschlag) von

18.500 €

(achtzehntausendfünfhundert Euro)

beigemessen.

Der in Abteilung II laufende Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird ein Werteinfluss (Abschlag) von

20.400 €

(zwanzigtausendvierhundert Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Unterzeichnet von:

Marlies Pöll-Denzl

Datum: 12.02.2025

Datum: 12.02.2025

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

9 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



Wohnhaus – Ansicht von Osten



Wohnhaus von Süden und kleines Gewächshaus



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Norden



Keller Wohnhaus mit großflächigen Putzabplatzungen



Keller exemplarisch mit großflächigen Putzabplatzungen



Bad Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Zimmer exemplarisch Dachgeschoss



Blick vom Balkon auf das Nebengebäude mit Carport



Nebengebäude



Raum Nebengebäude



Nebengebäude



Gewächshäuser Süden



Gewächshaus Westen



Innenansicht Gewächshaus 1



Innenansicht Gewächshaus 2



Westlicher Grundstücksbereich mit Schuppen



Hochspannungsmast westlicher Grundstücksbereich



Ansicht von Westen auf das Wohnhaus und das Nebengebäude

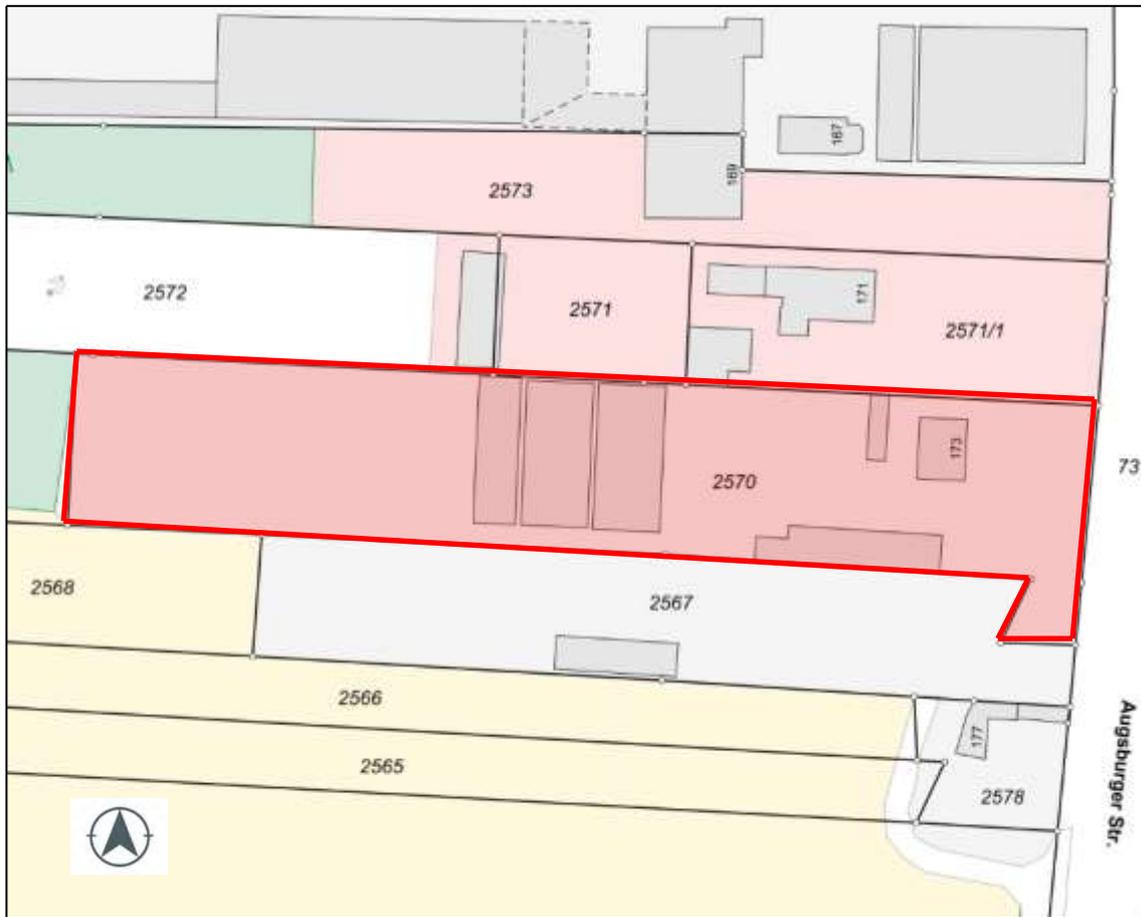


Augsburger Straße stadteinwärts



Augsburger Straße stadtauswärts

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹²



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

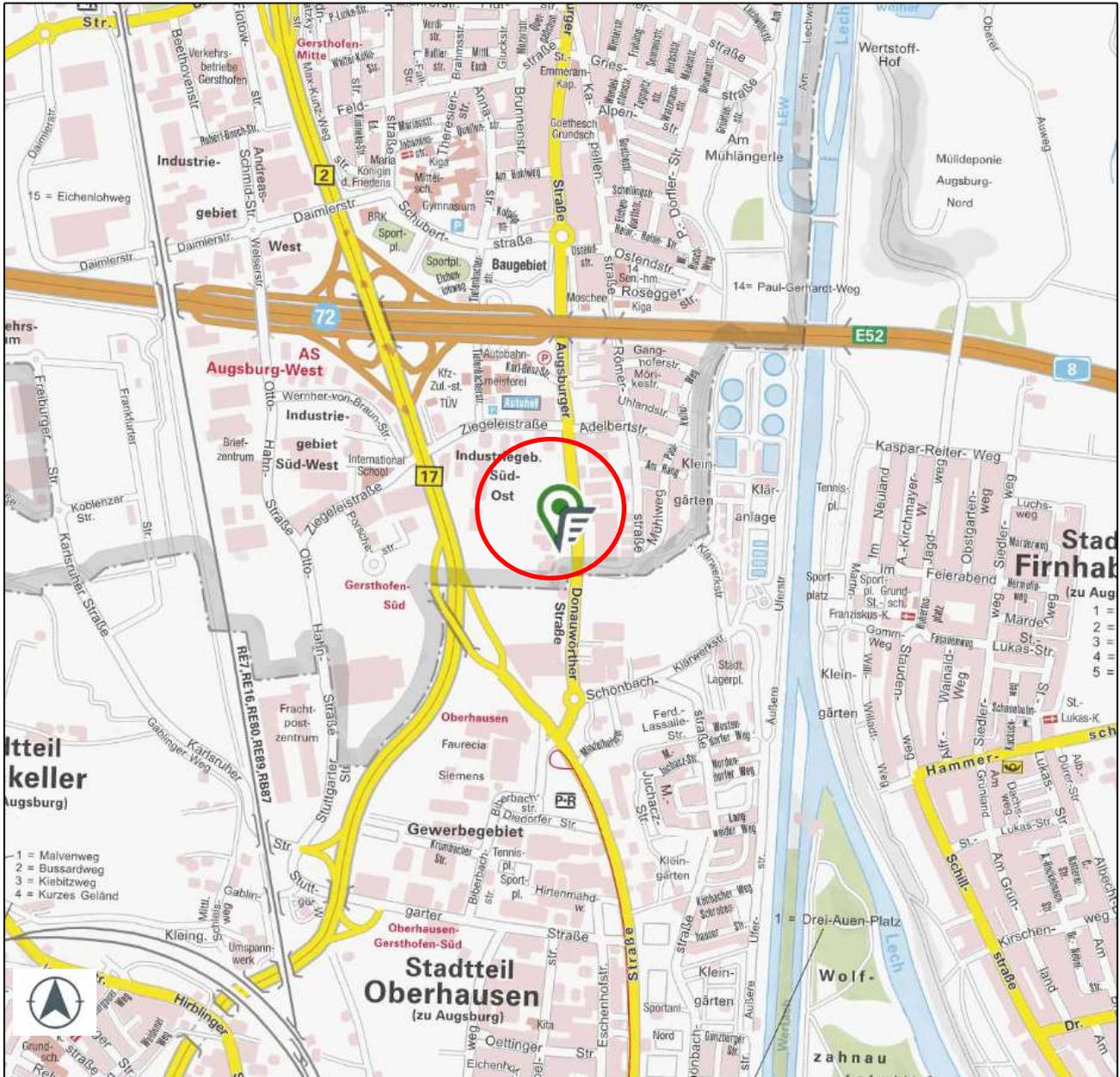
¹² Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹³



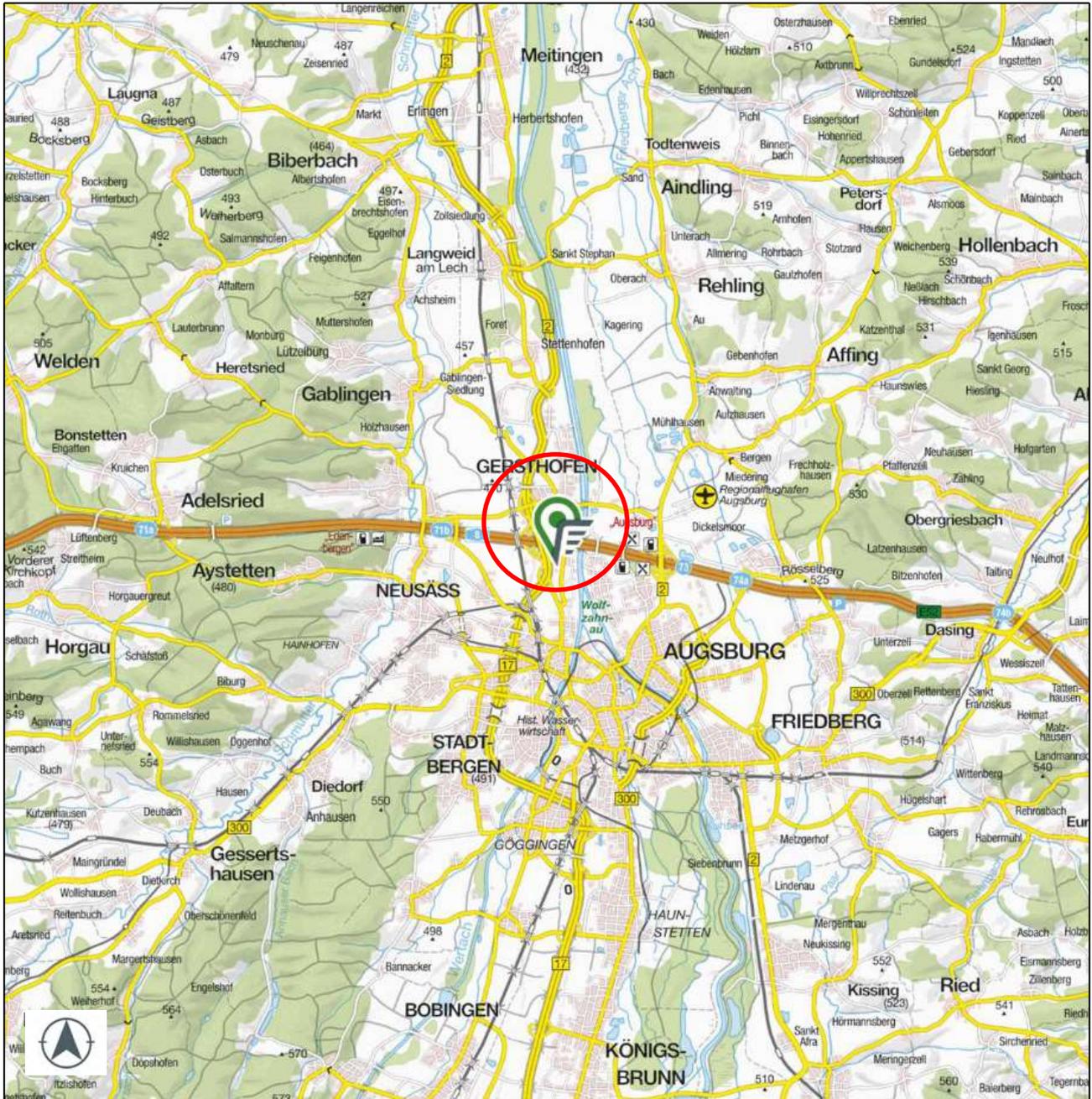
¹³ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹⁴



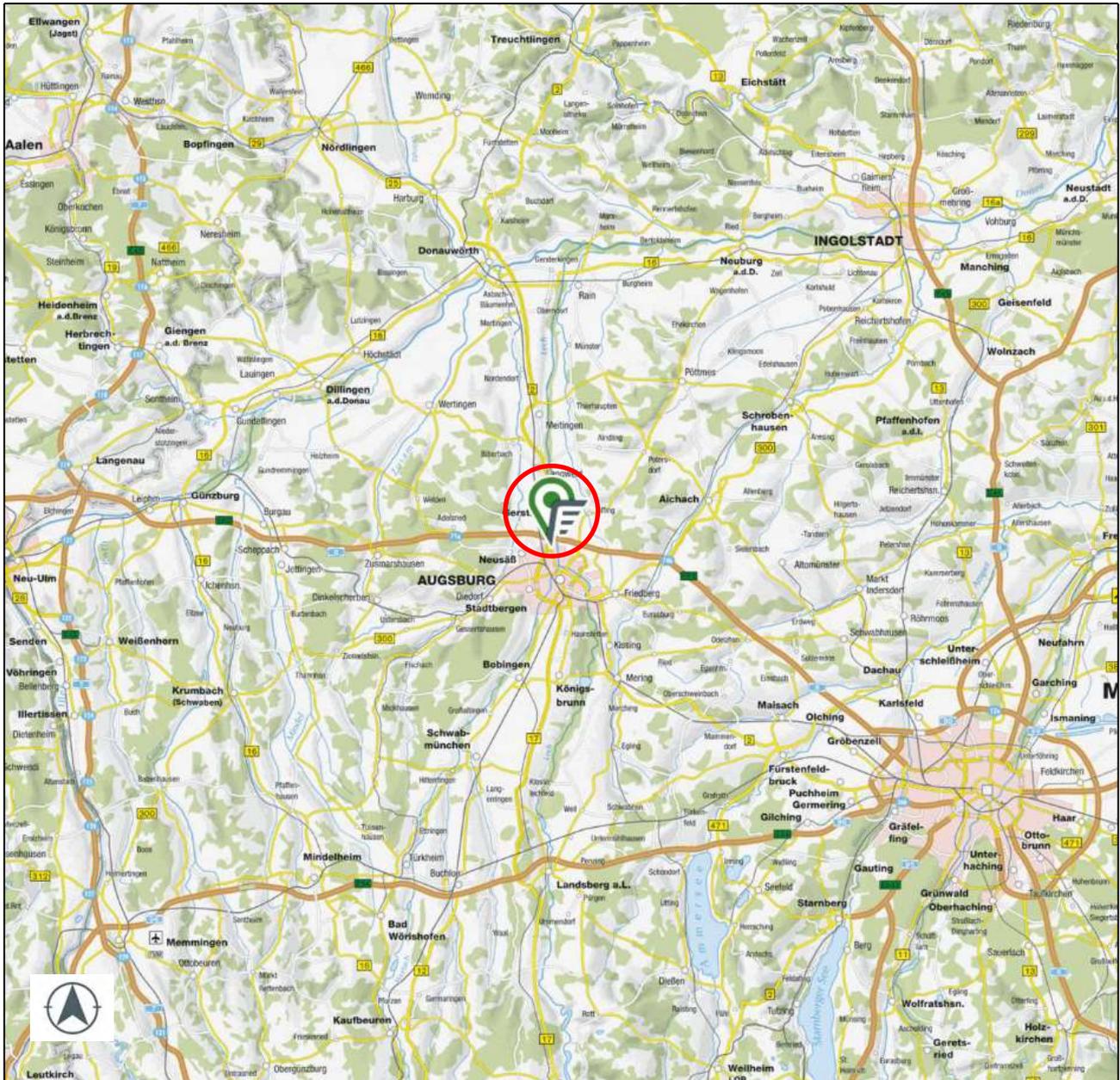
¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Regionalkarte 1:200.000¹⁵



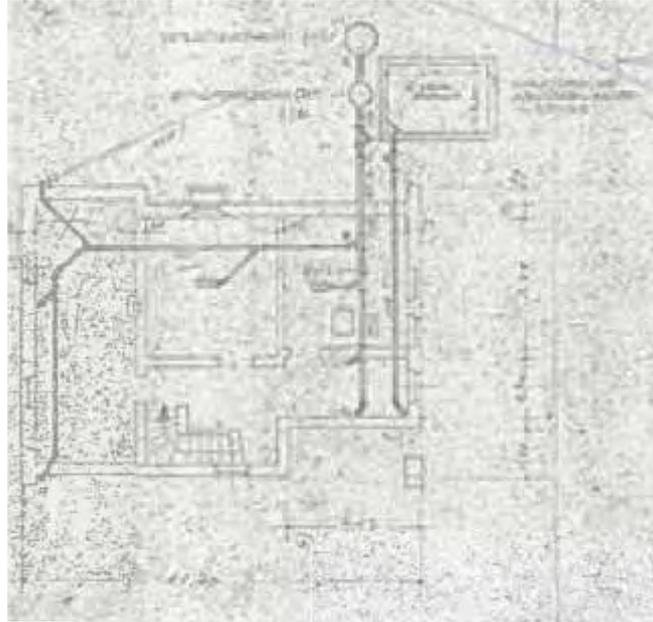
¹⁵ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁶

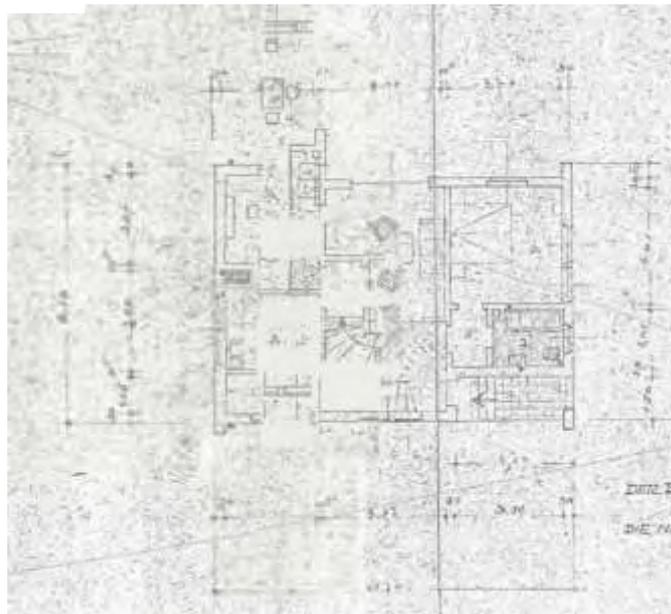


¹⁶ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundrisse¹⁷

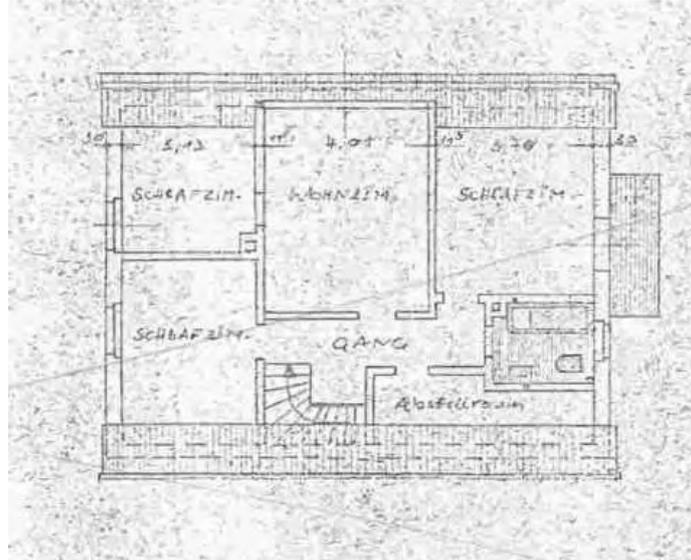


Kellergeschoss Wohnhaus

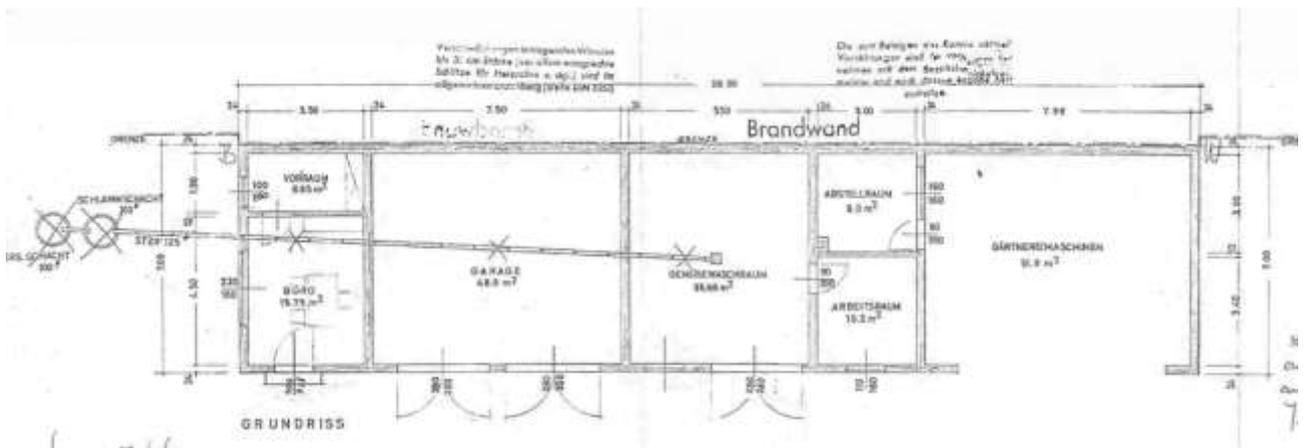


Erdgeschoss Wohnhaus

¹⁷ Tatsächliche Ausführungen können abweichen



Dachgeschoss Wohnhaus

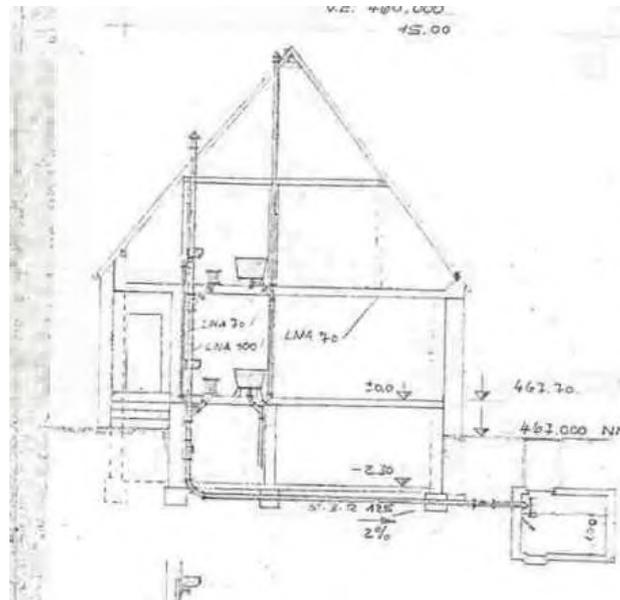


Erdgeschoss Nebengebäude

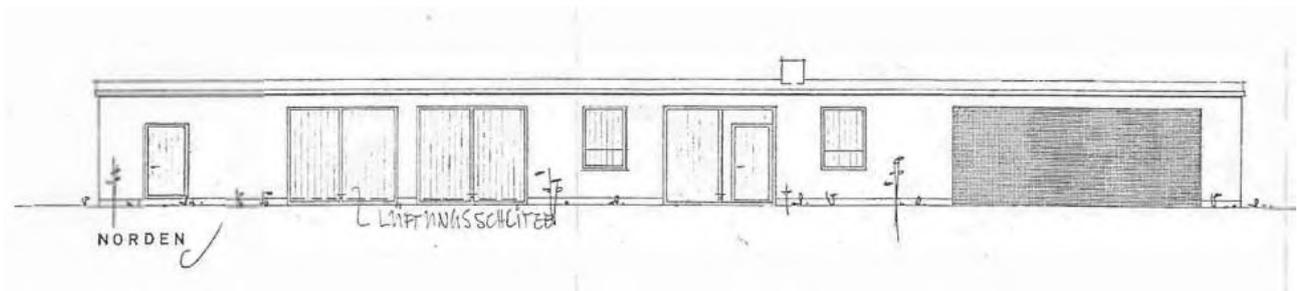
Von den Gewächshäusern und dem Schuppen lag kein Grundriss vor.

Anlage 9: Ansichten und Querschnitt¹⁸

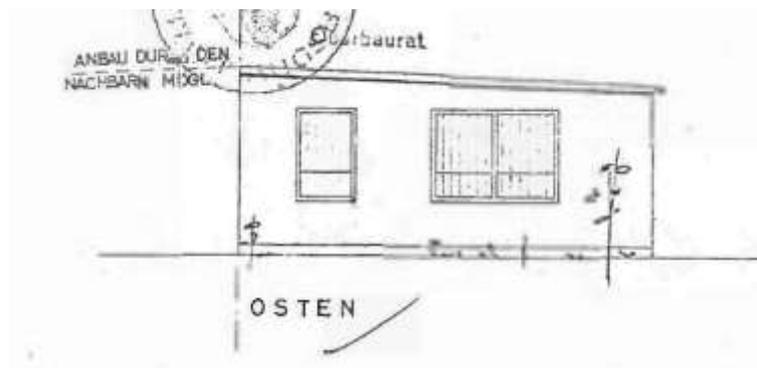
Vom Wohnhaus lagen keine Ansichten vor.



Querschnitt Wohnhaus



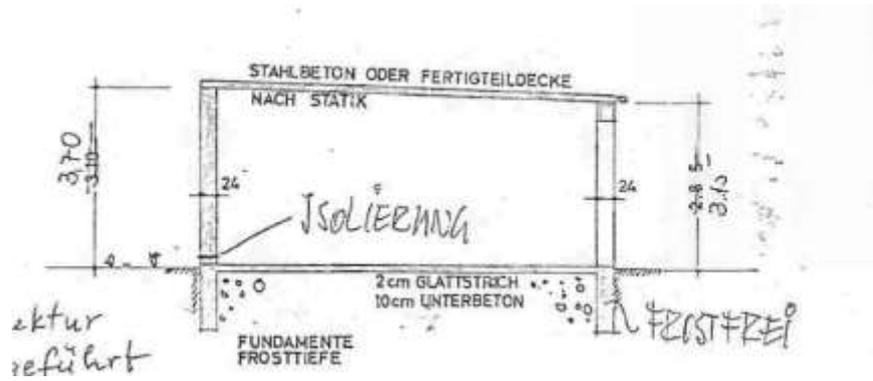
Nordansicht Nebengebäude



Ostansicht Nebengebäude

Eine Westansicht des Nebengebäudes lag nicht vor.

¹⁸ Tatsächliche Ausführungen können abweichen



Querschnitt Nebengebäude

Von den Gewächshäusern und dem Schuppen lagen keine Ansichten und Querschnitte vor.

Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung