Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Kurzbeschrieb

des unbebauten Grundstücks Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech

Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 117/25
Gutachten-Nr.	25-000074G
Objektart	Unbebautes Grundstück
Objektadresse	Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech
Flurstück	4252/9, Gemarkung Landsberg am Lech
Wertermittlungsstichtag	29.10.2025
Qualitätsstichtag	29.10.2025
Ortstermin	29.10.2025
Nutzung	Unbebautes Grundstück
Besonderheiten	Es wurde kein Zugang zum Grundstück gewährt. Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein. Es liegt ein erhöhtes Risiko vor (Unsicherheitsfaktor). Lage an stark frequentierter Durchgangsstraße, an Ampel und neben Tankstelle. Deutliche Immissionen (Lärm, Geruch) waren am Ortstermin feststellbar.
Verkehrswert (unbelastet)	**90.000 €**
Wertbeeinträchtigung durch Stromleitungs- und Betretungsrecht (lfd. Nr. 1 Abt. II)	**-1.200 €**
Wertbeeinträchtigung durch Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (lfd. Nr. 2 Abt. II)	**-3.300 €**
Wertbeeinträchtigung durch Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (lfd. Nr. 3 Abt. II)	**0 €**

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleineres, unbebautes Grundstück in der Stadt Landsberg am Lech. Das Bewertungsgrundstück liegt an einer stark frequentierten Durchgangsstraße unweit des Autobahnanschlusses Landsberg/Lech Nord und eines Gewerbegebiets mit höherwertigem Gewerbe (Einzelhandel u.ä.) und entsprechender Kundenfrequenz. Zudem grenzt eine Tankstelle im Norden direkt an das Bewertungsobjekt an. Die Mikrolage weist deutliche Immissionen (Lärm, Geruch) auf.

Am Bewertungsobjekt ist ein Baulinienplan gültig. Die Baulinie verläuft ungefähr mittig von Nord nach Süd durch das Bewertungsgrundstück und schränkt eine wirtschaftliche Bebauung damit stark ein. Zudem weist der Flächennutzungsplan im Osten auf circa der Hälfte der Grundstücksfläche eine Grünfläche aus. Die Verwirklichung eines Bauprojekts erscheint in Bezug auf die baurechtliche Situation und die Wirtschaftlichkeit schwer realisierbar. Ggf. sind immissionsschutzrechtliche Belange ergänzend zu berücksichtigen. Tatsächlich ist das Bewertungsgrundstück schon seit Jahren unbebaut.

Die Wohnlage ist einfach und weist zudem wesentliche Einschränkungen auf. Aus Sicht der Sachverständigen ist in Bezug auf Wohnen aufgrund der Objekteigenschaften mit einem deutlich reduzierten Käuferkreis zu rechnen.

Es stellt sich die Frage, welcher Nutzung das Grundstücks tatsächlich zugeführt werden kann. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit des Eigentümers mit der Baubehörde. Dies auch im Hinblick auf mögliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen jedoch nicht ausgegangen werden kann. Letztlich liegt die abschließende baurechtliche Einordnung des Einzelfalls im Aufgabengebiet der Baubehörde. Informationen dazu lagen der Sachverständigen nicht vor.

Ferner sind Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) vorliegend. Der Sachverständigen lag ein Leitungsplan des kommunalen Versorgungsunternehmens vor. Der aktuelle Verlauf der Versorgungsleitung (Wasser) schränkt das ohnehin begrenzte Baufenster zusätzlich ein. Eine schuldrechtliche Regelung zur Verlegung von Leitungen wurde im Kaufvertrag vom 21.12.2016 vorgenommen. Ob diese Vereinbarung rechtlich Bestand hat, ist juristisch zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum Bewertungsstichtag eine Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans schwierig erscheint. Selbst unter der Fiktion der Bebaubarkeit ist fraglich, ob in Anbetracht der aktuellen Baukosten, der Lage und der Wiederverkäuflichkeit eine Investition wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit auf.

Für weitere Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.



Anlage 1: Fotodokumentation



Lage des Bewertungsgrundstücks im städtebaulichen Kontext (Augsburger Straße, Ampel)



Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Nordosten



Ansicht von Osten



Eingeschränkte Einsicht auf das Bewertungsgrundstück von Osten



Nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzendes Umfeld mit Tankstelle



Gehweg/Fahrradweg mit Grünstreifen im Bereich des Bewertungsobjekts und Augsburger Straße Richtung Süden

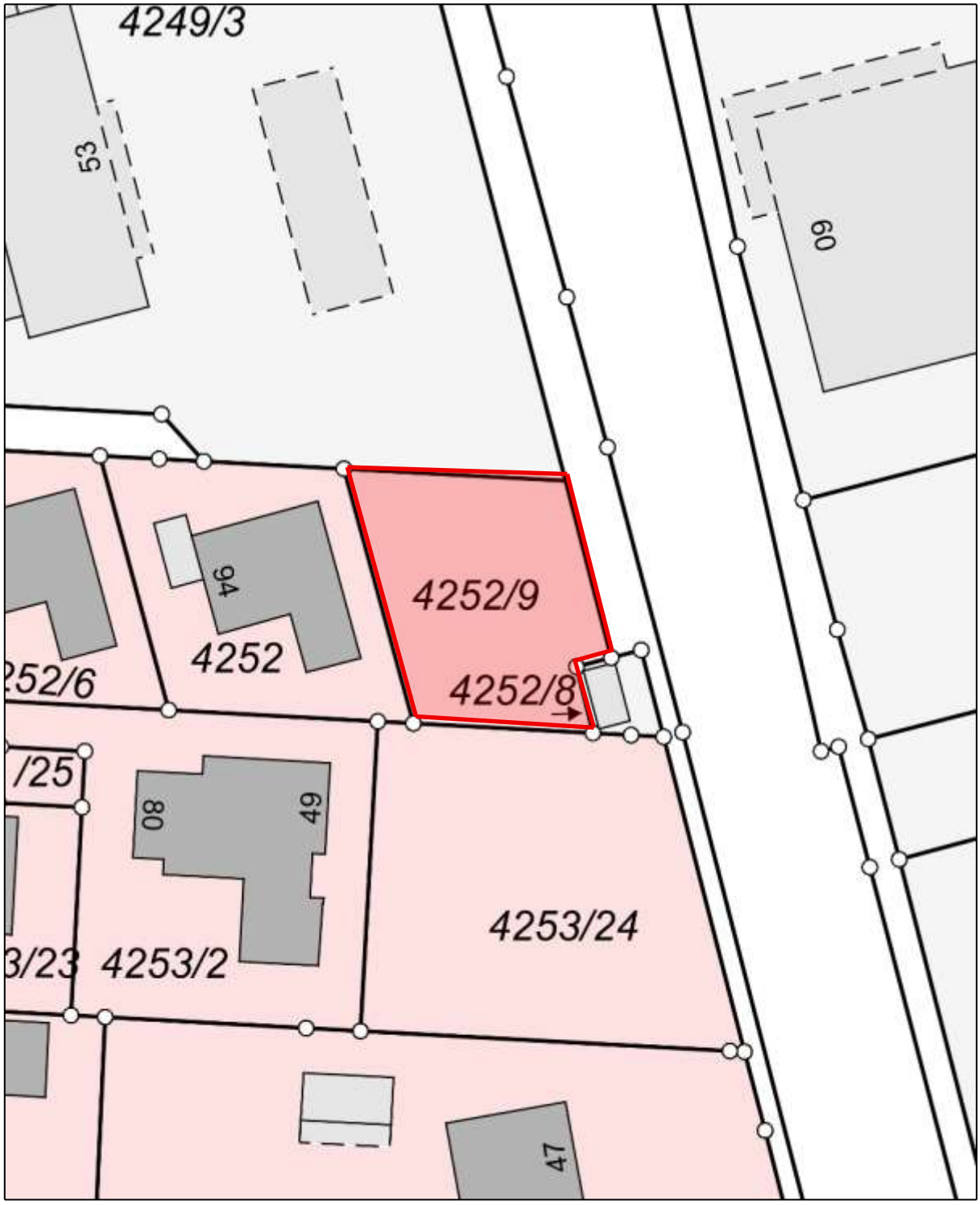


Autohandel im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Augsburger Straße Richtung Norden

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster[1]



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

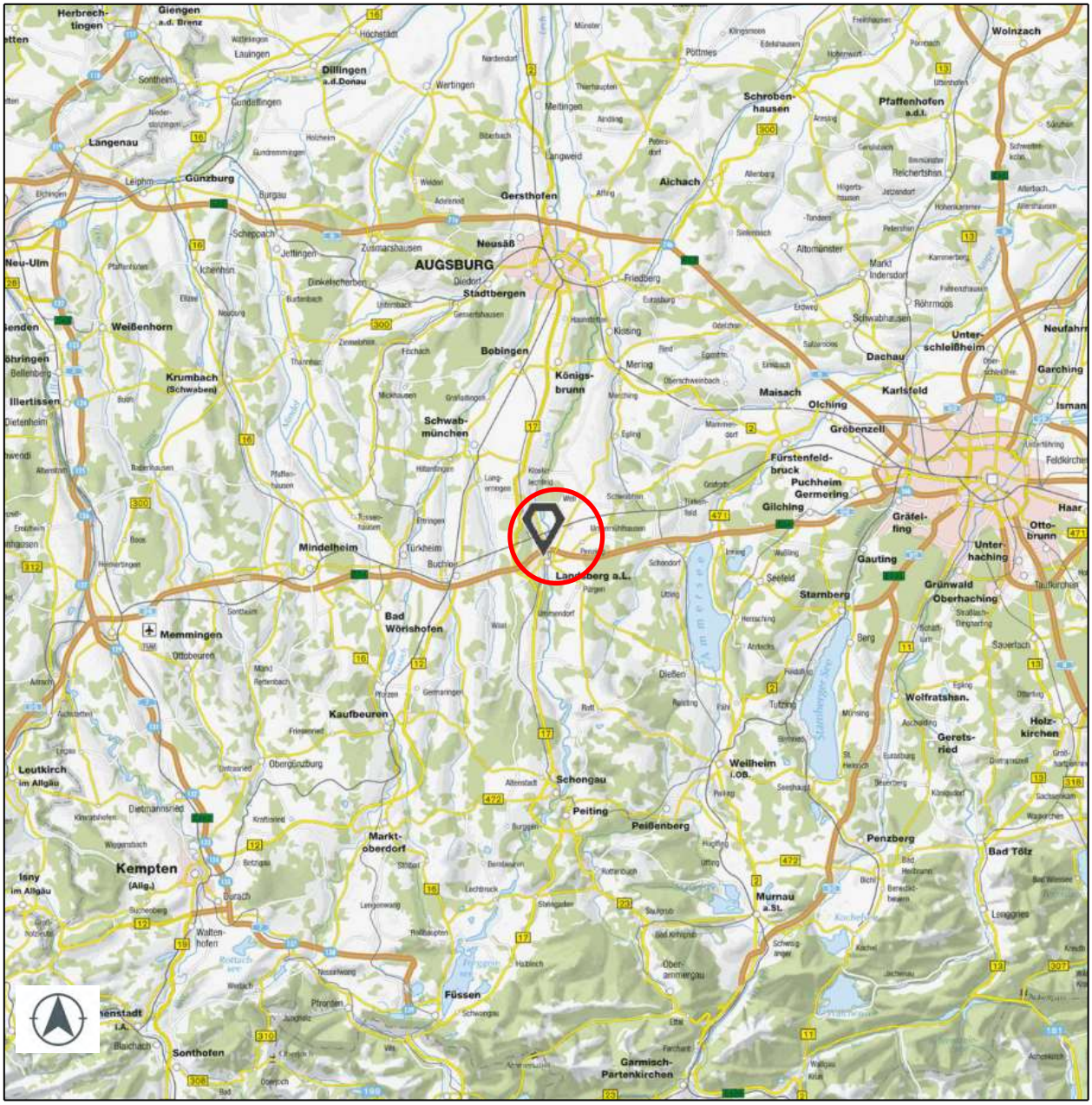
[1] Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Orthofoto[2]



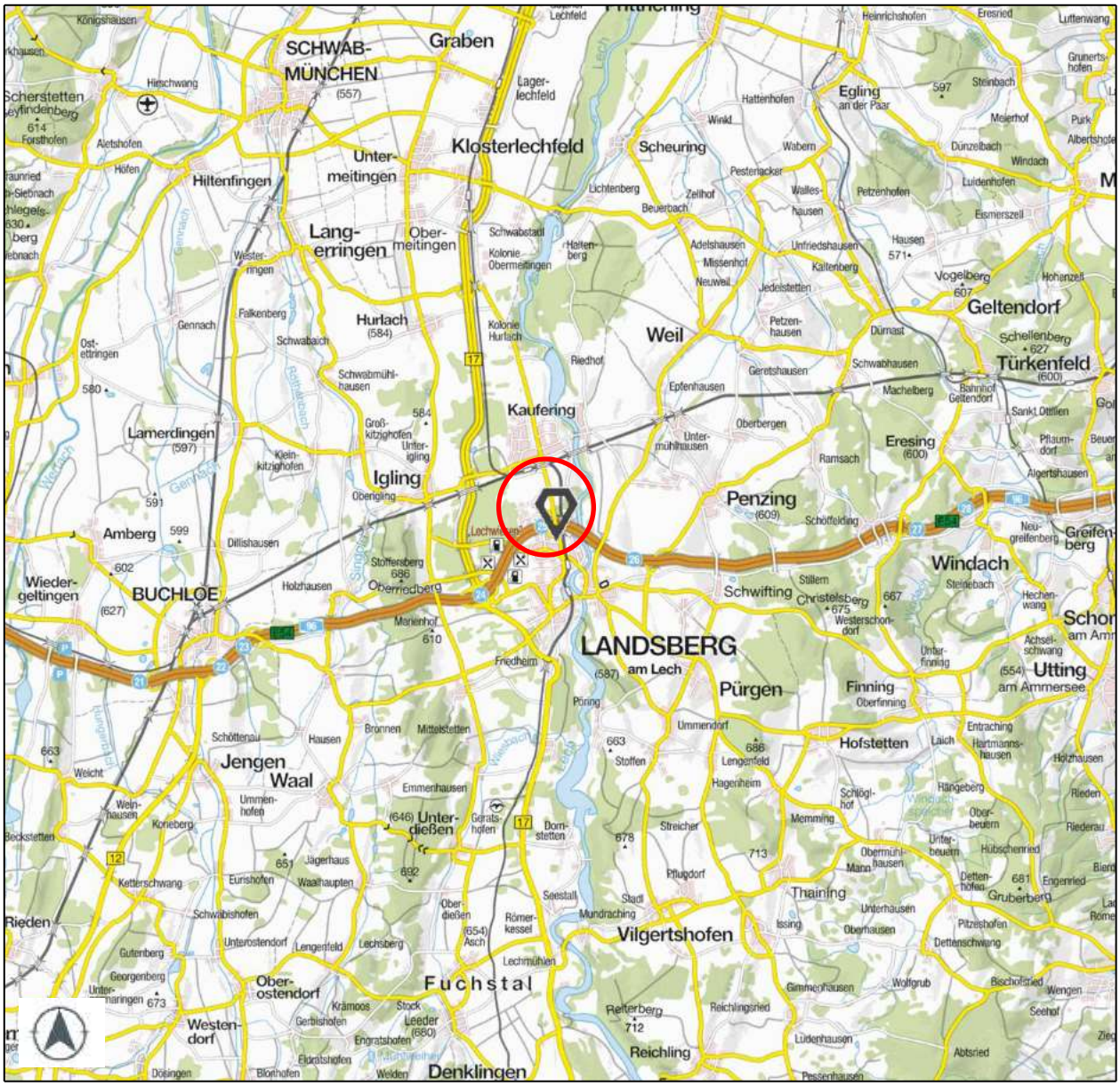
[2] Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000[3]



[3] Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000[4]



[4] Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.