



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des

**Grundstücks mit unkultivierter Fläche**

in

**86477 Adelsried, Angermähder,  
Flurstück Nr. 1165 Gemarkung Adelsried**

**(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 124/21)**



Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten und einem Anhang. Es wurde in vierfacher schriftlicher Ausfertigung und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2021	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	6
2.4	Zeitpunkte	6
<b>3</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	9
3.3	Beschreibung des Grundstücks	10
<b>4</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>11</b>
4.1	Grundbuch	11
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	13
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	16
<b>5</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung</b>	<b>19</b>
6.1	Verfahrenswahl	19
6.2	Bodenwertermittlung	20
<b>7</b>	<b>Bewertung der Eintragung Nr. I in Abteilung II</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Bemessung des Verkehrswertes</b>	<b>26</b>
8.1	Definition	26
8.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	26
8.3	Ergebnis	27
<b>9</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>28</b>
	<b>Anhang</b>	



## I Zusammenfassung

### I.1 Objekt

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein praktisch unbebautes Grundstück im westlichen Ortsrandbereich von Adelsried mit unkultiviertem Aufwuchs, Koniferen, einem wasserführenden Graben und gelagertem Aushub. Das Grundstück wird nach Angabe nicht bewirtschaftet.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Größe
I	Grundstück	Blatt 2053 BV I/ Flst. 1165	2.885 m <sup>2</sup>

### I.2 Markt

Lfd. Nr.	Nutzung/ Qualität	Verkäuflichkeit
I	Unkultivierte Fläche	mittel

### I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2021

Flurstück 1165, Angermäher	
Vergleichswert unkultivierte Fläche	50,00 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert Grabenfläche	2,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert absolut (gerundet)	137.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 32.000,00 €
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>105.000,00 €</b>

Nicht im Verkehrswert berücksichtigt ist die durch die beschränkte persönlichen Dienstbarkeit bedingte Wertminderung von rd. 2.000,00 €.



#### **I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss**

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Das Grundstück ist praktisch unbebaut; es bestehen zwei einfache Schuppen, einer davon als Traktorgarage; Feststellungen im Hinblick auf den baulichen Zustand sowie Hausschwamm sind deshalb nicht erfolgt.

Behördliche Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.



## **2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag**

### **2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber**

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 04.11.2021 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt (Aktenzeichen K 124/21).

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein praktisch unbebautes Grundstück in Ortsrandlage, augenscheinlich und nach Angabe nicht bewirtschaftet. Auf dem Grundstück befinden sich unkultivierter Aufwuchs, einige größere Koniferen und ein wasserführender Graben. Ferner wurde zum Ortstermin Aushub einer innerörtlichen Baustelle gelagert. Zwei einfache Schuppen sowie weiteres abgestelltes Eigentum wurden nach Angabe bereits vom Rechtsvorgänger des Eigentümers geduldet. Das Grundstück wird unter der Anschrift Angermähder, 86477 Adelsried geführt und liegt am im Bereich des Bewertungsobjekts unbefestigten Weg An der Laugna.

Teilnehmer am Ortstermin vom 30.11.2021 war der Eigentümer.

### **2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung**

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.

### 2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	12.11.2021
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	11.11.2021
Bodenschätzung	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	12.11.2021
Altlastenauskunft	Landratsamt Augsburg	07.02.2022
Unterlagen zum Kanalleitungsverlauf	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach	04.02.1985
Auskunft zum Bodenrichtwert	Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	31.12.2020
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	23.09.2022
Auskunft zum Vorliegen eines Gewässers dritter Ordnung	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	01.09.2022
Auskunft zu naturschutzrechtlichen Sachverhalten	Landratsamt Augsburg	28.09.2022
Auskünfte zu Entsorgungskosten	Diverse Anbieter (fernmündlich)	Diverse

### 2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	04.11.2021
Ortstermin	30.11.2021
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	11.01.2023
Qualitätsstichtag*:	30.11.2021
Wertermittlungsstichtag**:	30.11.2021

\* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

\*\* Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



### 3 Tatsächliche Eigenschaften

#### 3.1 Lage und Standort

Anschrift: 86477 Adelsried  
Angermähder  
Bundesland: Bayern  
Landkreis: Landkreis Augsburg  
Gemarkung: Adelsried

#### Makrolage

Die Gemeinde Adelsried liegt mit eigener Abfahrt unmittelbar an der Autobahn A8 (München – Stuttgart) wenige Kilometer westlich von Augsburg. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Adelsried, dem Dorf Kruichen sowie der Einöde Engelshof. Insgesamt leben hier ca. 2.500 Einwohner.

In Adelsried besteht Grundversorgung, daneben gibt es einige Fachgeschäfte und Handwerksbetriebe. Der Landkreis Augsburg ist gewerblich breit aufgestellt und schafft ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz ist durch die eigene Autobahnauffahrt und die Nähe zu Augsburg mit diversen vorbei- und durchführenden Bundesstraßen sehr gut. Mittels der AVV-Buslinie 501 erfolgt die ÖPNV-Verbindung mit Ortschaften im Umland bis hin nach Augsburg. Regelflugverkehr findet über den Flughafen München statt; vom Verkehrslandeplatz Augsburg starten derzeit Businessjets und kleinere Propellermaschinen.

Allgemein- und zahnmedizinische Versorgung ist am Ort gegeben. In Augsburg stehen neben dem Universitätsklinikum weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser bereit.

In Adelsried gibt es einen Kindergarten sowie eine Grundschule, im benachbarten Welden kann eine Mittelschule besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Gersthofen, Diedorf, Neusäß und in Augsburg verfügbar. Akademische Ausbildungsgänge sind in Augsburg, Neu-Ulm, Ulm, München oder Ingolstadt möglich.

Zur Freizeitgestaltung laden neben Rad- und Wanderwegen insbesondere das Vereinsleben und die Natur ein. Aufgrund der Nähe zu Augsburg stehen bei hinreichender Mobilität alle Betätigungsfelder zur Verfügung, die eine Großstadt bietet.

Entfernungen:	Welden	6 km
	Zusmarshausen	11 km
	Augsburg	22 km
	Ulm	69 km
	München	80 km
	München-Airport	96 km
	Ammersee	73 km



## Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich in Ortsrandlage des Hauptortes Adelsried. Erschlossen wird es über den in diesem Bereich nicht befestigten Weg An der Laugna. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen; vis-a-vis der Erschließungsstraße befindet sich ein Regenwassersammelbecken. Östlich und südlich besteht ländlich-heterogene Bebauung; ferner befindet sich hier auch ein Gewerbebetrieb.

Nennenswerte Immissionen waren zum Ortstermin nicht feststellbar.

Distanz des zu bewertenden Grundstücks von der Ortsmitte  
(Luftlinie zur Stadtverwaltung Adelsried):

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Lage	Entfernung
I	II65	Adelsried, Angermäher	rd. 400 m

## Lage im Gebäude

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.



## **3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück**

### **Baugrund**

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Inwieweit sich durch den über das Grundstück verlaufenden wasserführenden Graben Besonderheiten ergeben, konnte im Rahmen des bestehenden Gutachtenauftrags nicht ermittelt werden. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen, lagertypischen Untergrundsituation ausgegangen.

### **Topographische Lage des Grundstücks**

Nord- bis nordost-hängig. Das Grundstück wird von einem wasserführenden Graben durchzogen.

### **Erschließung**

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen über den in diesem Bereich unbefestigten Weg An der Laugna, der entsprechend der Beschilderung nur für Anlieger befahrbar ist. Das östliche Ende von An der Laugna (Ortsmitte) ist ein gepflasterter Privatweg (lt. Beschilderung); eine Anfahrt hat üblicherweise von Westen her zu erfolgen. Anschlüsse sind, soweit ersichtlich, nicht hergestellt.

### **Grundstücksausnutzung**

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

### **Lage der Grundstücke zueinander**

Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück. Arrondierungsaspekte liegen nicht vor.

### **Bodenbonitäten**

Nachstehend wird die Bodenbonität wie im schriftlichen Teil des Katasters dargestellt, beschrieben:

Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II)  
Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b),  
Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 1298

Gesamtertragsmesszahl 1298

### **Tatsächliche Nutzung**

Unkultivierte Fläche: 2.885 m<sup>2</sup>



### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

#### **Grundlage der Beschreibung**

Der Grundstücksbeschreibung liegen die Ortsbegehung und die vorliegenden Unterlagen zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur in soweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bestandteile des Grundstückes beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Gegebenheiten.

#### **Grundstücksform und -zuschnitt**

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht einem nahezu gleichseitigen leichten Parallelogramm mit teils etwas gekrümmten Kanten. In der Wahrnehmung zum Ortstermin entsprach das Grundstück nahezu einem Rechteck.

#### **Aufwuchs**

Unkultivierter, teils auch höherer Aufwuchs mit Gras, Sträuchern, Hecken. Im Bereich abgeladenen Aushubs auch Bodendecker. An der südwestlichen Grundstücksgrenze hohe Koniferen.

#### **Bauliche Anlagen / Technische Ausrüstung**

Massive bauliche Anlagen bestehen nicht. Anschlüsse sind nicht hergestellt. Auf dem Gelände bestehen zum Ortstermin zwei einfache Schuppen sowie überdachte Holzlager.

#### **Besonderheiten**

Das Grundstück wird von einem wasserführenden Graben durchzogen. Ferner wurde nach Angabe Aushub einer Baustelle aus dem Ort abgeladen und bis zum Ortstermin nicht entfernt. Nach Angabe des Eigentümers ist die Nutzung des Grundstücks durch die Nachbarn als Abstellbereich geduldet; in diesem Zusammenhang wurden diverse Gegenstände in das Grundstück eingebracht. Die Errichtung der Schuppen und Holzlager wird vom Eigentümer ebenfalls hierauf zurückgeführt. Schriftlich fixierte Regelungen existieren hierzu nach Angabe nicht.

Es verläuft eine Kanalleitung über das Grundstück.

#### **Gesamteindruck**

Unbebautes und unkultiviertes Grundstück in ländlicher Ortsrandlage mit Besonderheiten.



## 4 Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Grundbuch

**Grundbuch von**                      **Amtsgericht Augsburg**  
                                                 **Grundbuch von Adelsried**  
                                                 **Blatt 2053**

#### **Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. des Grundstücks	I	
Flst. I 165	Angermähder, Landwirtschaftsfläche	2.885 m <sup>2</sup>

#### **Eigentümer**

Personenbezogene Angaben unterbleiben gemäß Gerichtsschreiben.

#### **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. I

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalverlegungs-, Schachtverlegungs-, Belassungs- und Betretungsrecht) für die Gemeinde Adelsried; gemäß Anlage III zum Ersatzausweis der Flurbereinigung Adelsried II; eingetragen am 05.06.1985; hierher übertragen am 14.11.2007.

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 124/21); eingetragen am 08.10.2021.

Anmerkungen:

Zu lfd. Nr. I

Inwieweit eine Wertrelevanz besteht, wird in Abschnitt 7 dargelegt.

Ergänzend sei die Anlage III mit Kartenbeilage zum Ersatzausweis der Unterlagen zur Flurbereinigung Adelsried II hier wiedergegeben:

„Die Gemeinde hat das Recht, in den im nachstehenden Verzeichnis genannten Flurstücken einen Hauptkanal und Schächte zur Kläranlage zu verlegen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer und ihre Rechtsnachfolger räumen der Gemeinde das dauernde Recht ein, den vorbezeichneten Kanal in den Grundstücken zu belassen und zu unterhalten, insbesondere auch Reparaturen oder Erneuerungen vorzunehmen und die Grundstücke hierzu zu betreten und betreten zu lassen. (...) Der Berechtigte ist verpflichtet, den durch die Ausübung der Rechte an den dienenden Grundstücken entstehenden Schaden jeweils unverzüglich zu ersetzen.“

Art der Inanspruchnahme von FlstNr. I 165: Kanalleitung, 2 Schächte.



Zu lfd. Nr. 5

Die Eintragung erfolgt im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Löschung. Üblicherweise wird der Eintragung von Teilnehmern am gewöhnlichen Grundstücksmarkt eine Wertrelevanz nicht beigemessen.

### **Grundpfandrechte**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



## **4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Ein Bebauungsplan besteht nach Auskunft der Gemeinde Adelsried nicht.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ferner sind Sträucher und Bäume dargestellt.

Das Flurstück liegt im sog. Außenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

### **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Das Grundstück grenzt nicht an öffentlich gewidmete Straßenflächen. Anschlüsse an das örtliche Kanal- und Wassernetz sowie an die regionale Elektrizitätsversorgung sind, soweit bekannt und ersichtlich, nicht vorhanden. Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass Erschließungsbeiträge oder Abgaben bisher nicht erhoben wurden. Eine Auskunft wurde nicht eingeholt.

### **Entwicklungszustand**

Im Hinblick auf die Darlegungen zum Bauplanungsrecht sind die Entwicklungszustände nach § 3 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV nicht gegeben. Eine landwirtschaftliche Nutzung (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) ist in Anbetracht des zum Ortstermin vorliegenden Zustandes nicht opportun. Somit handelt es sich beim vorliegenden Grundstück um eine sonstige Fläche. Für die Bewertung wird auf sog. Gartenland abgestellt.

### **Bauordnungsrecht**

Das Grundstück ist unbebaut.

### **Baulastenverzeichnis**

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.



### **Altlasten**

Das Landratsamt Augsburg erteilt die Auskunft, dass Erkenntnisse über Altlasten auf dem Flurstück nicht bestehen. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

### **Hochwasser**

Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth befindet sich das Grundstück im Bereich seiner nördlichen Grenze zum Teil im berechneten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Laugna.

### **Wasserrechtliche Bestimmungen**

Das Grundstück ist nicht im Wasserschutzgebietsverzeichnis des bayerischen Landesamts für Umwelt erfasst.

### **Landschafts-/Naturschutz-/Biotopkartierung etc.**

Unter [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de) werden folgende Kartierungen wiedergegeben:

- Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“  
ID: NP-0006.

Ferner erteilt die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg folgende Auskunft: „Auf dem betreffenden Grundstück ist auf ca.  $\frac{3}{4}$  der Fläche Gehölzbestand erkennbar. (Anmerkung: Zum Ortstermin wurde eine abweichende Situation vorgefunden; die verfügbaren Luftbildaufnahmen vermitteln jedoch den vom Landratsamt wiedergegebenen Eindruck.) Sollte sich das Grundstück im Außenbereich befinden, ist der Gehölzbestand ggf. nach Art. 16 BayNatschG geschützt und es würden bei evtl. Eingriffen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Hinsichtlich des auf dem Grundstück vorzufindenden wasserführenden Grabens erteilt das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth folgende Auskunft: „nach den uns vorliegenden Daten ist derzeit kein Gewässer 3. Ordnung auf dem Flurstück Flst.Nr. 1165 Gem. Adelsried aufgeführt. Entsprechend den übersendeten Bildern können Gewässereigenschaften jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass eine genaue Einschätzung erst nach Durchführung einer Ortseinsicht erfolgen kann. Aufgrund der vorliegenden historischen Karten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Laugna früher im Bereich des angefragten Grundstücks verlaufen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich dadurch keine Auflagen in Bezug auf das heutige Gewässer.“



### **Denkmalschutz**

Im Geoportal Bayern sind Bodendenkmäler für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Für die Bewertung wird daher zugrunde gelegt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.



### **4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

#### **Pachtverhältnisse**

Miet- oder Pachtverträge bestehen nach Angabe des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers nicht. Die Fläche wird nach Angabe des Eigentümers nicht bewirtschaftet.

#### **Verwalter**

Ein externer Verwalter ist nach Angabe nicht bestellt.



## **5 Wirtschaftliche Gegebenheiten**

### **Wirtschaftliche Situation**

Trotz bestehender Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen, nahmen Industrieproduktion und Auftragseingänge im Schlussquartal erkennbar zu. Das Baugewerbe blieb hinter dieser Entwicklung zurück. Die Umsätze im Einzelhandel stiegen im November erneut und übertrafen damit ihr Vorpandemieniveau vom Februar 2020 merklich. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet. Am Arbeitsmarkt setzt sich die Erholung weiter fort. Saisonbereinigt hat die Erwerbstätigkeit im November weiter kräftig zugenommen.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis Augsburg noch zählt, zeigt eine überdurchschnittliche Wirtschafts- und Innovationskraft. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Der süddeutschen Region wird zudem eine sehr gute bis gute generelle wirtschaftliche Zukunftsperspektive und eine besonders hohe Lebensqualität bescheinigt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg und in Folge der Kreis nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet.

Im Zuge der noch stabilen wirtschaftlichen Situation und der Renaissance der Immobilie zur Kapitalanlage besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnimmobilien mit guter Bausubstanz, vor allem in guten, infrastrukturstarken Lagen. Zunehmend beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt.

### **Verkäuflichkeit**

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit „mittel“ bewertet. Eine Nutzung des Grundstücks ist derzeit nur eingeschränkt möglich; vor einer Aufbereitung der Fläche erscheinen weitere Klärungen erforderlich. Eine Nutzung als Gartengrundstück ist vorstellbar, Nachfrager bevorzugen jedoch bereits diesbezüglich kultivierte Flächen.

### **Vermietbarkeit**

Eine Bewertung der Vermietbarkeit erfolgt nicht, Das Bewertungsgrundstück ist zur Vermietung/ Verpachtung unter Renditeaspekten nicht geeignet.

### **Umsatzsteuer**

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.



### **Bekannte Werte**

keine



## **6 Bewertung**

### **6.1 Verfahrenswahl**

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens für Grundstücke ist in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), §§ 40 bis 45 geregelt. Hier heißt es: „Der Bodenwert ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.“ Und hier: „Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg stellt auf Anfrage hin Vergleichspreise von Gartenland zur Verfügung. Insofern ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens möglich.

## 6.2 Bodenwertermittlung

Auf Anfrage stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrundstücke zur Verfügung:

Lage- und Zustandsmerkmal	Bewertungsgrundstück	Vergleichsgrundstück 1	Vergleichsgrundstück 2	Vergleichsgrundstück 3	Vergleichsgrundstück 4
Größe in m <sup>2</sup>	2.885	3.063	941	1.493	2.035
m <sup>2</sup> -Preis in €/m <sup>2</sup>	-	37,87	10,63	14,00	49,14
Stichtag, Vertragsdatum	30.11.2021	26.10.2020	19.04.2021	29.07.2021	23.06.2021
Indexierung	-	1,10	1,05	1,00	1,00
Indexierter m <sup>2</sup> -Preis in €/m <sup>2</sup>	-	41,66	11,16	14,00	49,14
Entfernung zu Wohnbauflächen	angrenzend	angrenzend	150 m	300 m	angrenzend
Sonstiges	etwas Baumbestand	Baumbestand, Gartenhaus	etwas Baumbestand, Gartenhütte	ohne Baumbestand	Baumbestand

Weitere Daten wie z.B. die Entfernung zum Lebensmitteleinzelhandel, das Vorliegen einer Hochwassergefahrenfläche oder die Bodenrichtwerte der nächsten Wohnbauflächen wurden ebenfalls für die Untersuchung der Vergleichsobjekt herangezogen. Eine Veröffentlichung dieser Merkmale unterbleibt jedoch um die Anonymität der Vergleichsgrundstücke zu gewährleisten.

Die Erschließung ist bei allen Vergleichsgrundstücken mit einem üblichen Pkw samt Anhänger gewährleistet und damit mit der Erschließung des Bewertungsgrundstücks vergleichbar.

Für weiter zurückliegende Kaufzeitpunkte wurde der relative Bodenpreis angemessen indexiert. Dabei erfolgte die Ableitung der Höhe der Indexierung in Anlehnung an die Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen. Eine Indexierung entsprechend der Wertentwicklung von Wohnbauflächen hätte zu unrealistisch hohen Werten für Flächen im Außenbereich geführt. Aufgrund der Stichtagsnähe der Verkäufe der Vergleichsgrundstücke 3 und 4 wird eine Indexierung als nicht erforderlich erachtet.

Die Analyse der vorliegenden Daten zeigt, dass die Nähe zu Wohnbauflächen einen Einfluss auf den Preis für im Außenbereich liegenden Gartenland ausübt. Möglicherweise befördert die Nähe zu Wohnbauflächen „Bauerwartungsideen“. Von einer wie auch immer gearteten Bauerwartung kann Vergleichsgrundstück 2 trotz einer nur geringen Entfernung zum Ortsrand nicht profitieren.

Der Bodenrichtwert der Wohnbaufläche in Nachbarschaft zum Bewertungsobjekt lag zum Bewertungsstichtag etwas höher als die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu den Vergleichsgrundstücken 1 und 4.



Ferner kann bei den Vergleichsgrundstücken 1 und 4 ein gewisser Baumbestand festgestellt werden. Im Hinblick auf den Gesamtkaufpreis der beiden Vergleichsgrundstücke dürfte die ökonomische Bedeutung des Aufwuchses jedoch nur als nachrangig zu bewerten sein.

Aus den vorliegenden Daten kann eine Abhängigkeit des relativen Bodenpreises von der Grundstücksgröße nicht eindeutig abgeleitet werden.

Auf diesen Grundlagen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück einen relativen Bodenwert in Höhe von **50,00 €/m<sup>2</sup>**.

Zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück von einem wasserführenden Graben durchzogen ist. Die von diesem Graben bedeckte Fläche wird in Anlehnung an Kleiber bewertet mit **2,00 €/m<sup>2</sup>**.

Für die Bemaßung der durch den wasserführenden Graben in Anspruch genommene Fläche wird eine Länge von rd. 75 Metern bei einer Breite samt Böschung von rd. 2 Metern zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das Grundstück:

Flurstück 1165 Angermäher (2885 m<sup>2</sup>)

Unkultivierte Fläche:	2.735 m <sup>2</sup>	x	50,00 €/m <sup>2</sup>	=	136.750,00 €
Grabenfläche:	150 m <sup>2</sup>	x	2,00 €/m <sup>2</sup>	=	300,00 €
Summe:					137.050,00 €

**Bodenwert (gerundet) 137.000,00 €.**

Da die Bewertung auf der Grundlage von Marktdaten erfolgt, wird eine gesonderte Marktanpassung mittels Marktanpassungsfaktoren als nicht erforderlich erachtet.



## **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen (...) abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### Zwischengelagerter Aushub

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zum Ortstermin Aushub; nach Angabe des Eigentümers rührt dieser von einer innerörtlichen Baugrube.

Zu den Kosten für Abfuhr und Entsorgung hat der Sachverständige telefonisch Preisankünfte eingeholt; der guten Ordnung sei darauf hingewiesen, dass alle Angaben der angesprochenen Unternehmen ohne Inaugenscheinnahme und ohne Beprobung erfolgten; alle Angaben erfolgen Nettobeträge. Dabei variieren die Kosten zwischen 16,00 €/m<sup>3</sup> für Beladung, Abfuhr und Entsorgung (sog. Z0-Material, also ohne jegliche Fremdkörper wie Bauschutt oder organische Verunreinigungen oder Kontamination) über 15,00 €/m<sup>3</sup> zuzüglich Beladung und Abfuhr (rd. 9.000,00 €) bis 44,50 €/m<sup>3</sup> zuzüglich Ladung und Abfuhr (unbestimmt). Es wurde ausgeführt, dass für Verunreinigung mit Fremdkörpern oder bei chemischen Verunreinigungen erheblich Zuschläge zum Ansatz kommen (100 % und mehr). Für die Beprobung wurden teils Beträge zwischen 500,00 € und 1.200,00 € genannt, ggf. zusätzlich 200,00 € für einen Mini-bagger, um Aufschürfungen des Materials vornehmen zu können.

Für die weitere Kalkulation wird zugrunde gelegt, dass ein Maß von rd. 450 m<sup>3</sup> vorliegt. Diese Abschätzung erfolgte mit Hilfe verfügbarer Luftbildaufnahmen und eigener Fotodokumentation. Abweichungen zum Bestand können auftreten.

Des Weiteren wird zugrunde gelegt, dass Verunreinigungen mit Bauschutt und organischem Material vorhanden sind. Kleinere Kontaminationen mit Maschinen- oder Kfz-Ölen werden von den Befragten ebenfalls als verkehrsüblich eingestuft. Abweichungen zum Bestand können auftreten.

Auf diesen Grundlagen bewerte ich je m<sup>3</sup> zu beseitigendem Aushub einen durchschnittlichen Betrag von 45,00 €/m<sup>3</sup> inklusive Beladung, Abfuhr und Entsorgung, für die Beprobung 1.400,00 €.

Beseitigung:	450 m <sup>3</sup>	x	45,00 €/m <sup>3</sup>	=	20.250,00 €
Beprobung:					1.400,00 €
Zwischensumme:					21.650,00 €
Mehrwertsteuer 19 %:					4.113,50 €
Summe:					25.763,50 €

Für die Beseitigung des zwischengelagerten Aushubs wird ein Wertabschlag bewertet in Höhe von rd. 26.000,00 €.



### Nutzungseinschränkung durch wasserführenden Graben

Die mit dem Graben belegte Fläche ist in ihrer Nutzbarkeit ggü. der übrigen Grundstücksfläche deutlich reduziert. Dies wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Nutzbarkeit der sonstigen Fläche durch den Verlauf des Graben ebenfalls eingeschränkt.

Die Bewertung erfolgt sachverständig.

Für die die Nutzungseinschränkung des Grundstücks durch den Verlauf des wasserführenden Grabens wird ein Wertabschlag bewertet in Höhe von **3.000,00 €**.

### Von Dritten eingebrachte Gegenstände und errichtete bauliche Anlagen

Zum Ortstermin befanden sich zwei einfache Holzschuppen sowie diverse Gegenstände auf dem Grundstück. Sofern der Verursacher nicht ermittelt werden kann, sind Abbruch- und Entsorgungskosten vom Eigentümer zu tragen,

Kalkuliert werden zwei Personen an zwei Tagen zu acht Stunden bei einem Stundensatz von 50,00 €/h. Für Abfuhr und Entsorgen kommen pauschal 750,00 € zum Ansatz. Mehrwertsteuer wird den Preisen hinzugerechnet.

Abbruch/ Beseitigung: 2 Personen x 2 Tage x 8 Stunden x 50,00 €/h =	1.600,00 €
Entsorgung und Abfuhr (pauschal):	750,00 €
Zwischensumme:	2.350,00 €
Mehrwertsteuer 19 %:	446,50 €
Summe:	2.796,50 €

Für Abbruch bzw. Beseitigung und Entsorgung fremder Gegenstände und baulicher Anlagen wird ein Wertabschlag bewertet in Höhe von **rd. 3.000,00 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zwischengelagerter Aushub	-26.000,00 €
Nutzungseinschränkung durch wasserführenden Graben	-3.000,00 €
Abbruch/ Beseitigung fremder Gegenstände	-3.000,00 €
Summe	-32.000,00 €

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **- 32.000,00 €**



## **Ermittlung des Vergleichswerts**

### **Flurstück I 165, Angermäher**

Bodenwert	137.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer - Grundstücksmerkmale	- 32.000,00 €
= <b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>105.000,00 €</b>



## 7 Bewertung der Eintragung Nr. I in Abteilung II

Das Bewertungsgrundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs belastet mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (siehe hierzu Abschnitt 4.1). Hinsichtlich des Verlaufs der relevanten Kanalleitung wird auf die beigegefügte Kartendarstellung verwiesen. „Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die i.d.R. nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen.“ (Dr. Roland Fischer in Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff auf Kleiber Digital am 16.01.2023, Teil VIII Abschnitt 4.2.7.1)

Aufgrund der bestehenden Rohrleitung bzw. möglicher Reparaturen und Erneuerungen und des damit verbundenen Zugangsbedarfs, ist eine Bebauung der relevanten Fläche ausgeschlossen; wegen des Verlaufs im Außenbereich sind bauplanungsrechtlich sog. nicht privilegierte baulichen Anlagen jeglicher Art nicht zulässig (sog. privilegierte Vorhaben siehe § 35 BauGB). Ferner ist bei der Wahl möglichen Aufwuchses in diesem Areal zu berücksichtigen, dass Tiefwurzler die Rohrleitung beschädigen können. Ob die Befahrbarkeit eingeschränkt ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden (Verlegetiefe).

Die Gesamtlänge der verlegten Kanalleitung wurde entsprechend der Lageskizze mit Hilfe der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis von Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung mit rd. 71 Metern ermittelt. Zur Berechnung des relevanten Flächenmaßes wird in Anlehnung an Kleiber die Breite des sog. Schutzstreifens mit drei Metern bewertet. Wegen einer geringfügigen Überlappung im Bereich der Kanalgabelung wird die vorläufig ermittelte Fläche um drei Quadratmeter reduziert.

Vom Recht beeinflusste Fläche:  $(71 \text{ m} \times 3 \text{ m}) - 3 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$

In Anlehnung an Kleiber und unter Zugrundelegung einer unwesentlichen Beeinträchtigung bis teilweise eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit wird ein Abschlag in Höhe von 20 % auf den relativen Bodenwert im Bereich des Schutzstreifens bewertet.

Die Minderung des Verkehrswert durch das eingetragene Recht wird nachfolgend ermittelt:

$210 \text{ m}^2 \quad \times \quad 50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,20 \quad = \quad 2.100,00 \text{ €}$

Die Wertminderung durch das Recht wird bewerten mit rd. 2.000,00 €.

Im Gutachten unterbleibt deren Berücksichtigung im Hinblick auf den Verkehrswert.



## **8 Bemessung des Verkehrswertes**

### **8.1 Definition**

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch 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.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

### **8.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Grundstücks Flst. Nr. 1185 „Angermäher“ der Gemarkung Adelsried wurde das Vergleichswertverfahren angewandt. Dem Verfahren liegen marktconforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Das Ergebnis des Verfahrens ist insofern marktconform und bedarf grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt orientiere ich mich für die Bemessung des Verkehrswerts an dem ermittelten Vergleichswert.



### **8.3 Ergebnis**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag **30.11.2021** wie folgt ermittelt:

**86477 Adelsried, Angermähder**  
Flurstück Nr. 1185  
Unkultivierte Fläche im Außenbereich

**Verkehrswert**

**105.000,00 €**

Nicht im Verkehrswert berücksichtigt ist die durch die beschränkte persönlichen Dienstbarkeit bedingte Wertminderung von rd. 2.000,00 €.



## 9 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebene Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts



anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 18. Januar 2023  
Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



## **Verzeichnis der Anlagen**

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Verlaufsplan Kanalleitung



**86477 Adelsried, Angermähler (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Ansicht mit Zufahrt  
von Nordwesten

Weg: An der Laugna



Zufahrt von Südosten,  
auf dem Grundstück  
Aushub und unkultivier-  
ter Aufwuchs



Ansicht, mit Verlauf  
des wasserführenden  
Grabens





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Ansicht



Wasserführender  
Graben;  
geduldetes Fremd-  
eigentum



Wasserführender  
Graben





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Grundstücksgrenzen  
in westlicher  
Grundstücksecke



Südwestliche  
Grundstücksgrenze,  
unkultivierter  
Aufwuchs



Geduldetes  
Fremdeigentum an  
nordwestlicher  
Grundstücksgrenze





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Traktorgarage,  
geduldetes  
Fremdeigentum



Geduldetes  
Fremdeigentum



Südwestliche  
Grundstücksgrenze





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Südwestliche  
Grundstücksgrenze



Unkultivierter  
Aufwuchs



Aushub aus Ortsmitte,  
unkultivierter  
Aufwuchs





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165;  
Aufnahmen vom 30.11.2021**

Geduldetes  
Fremdeigentum

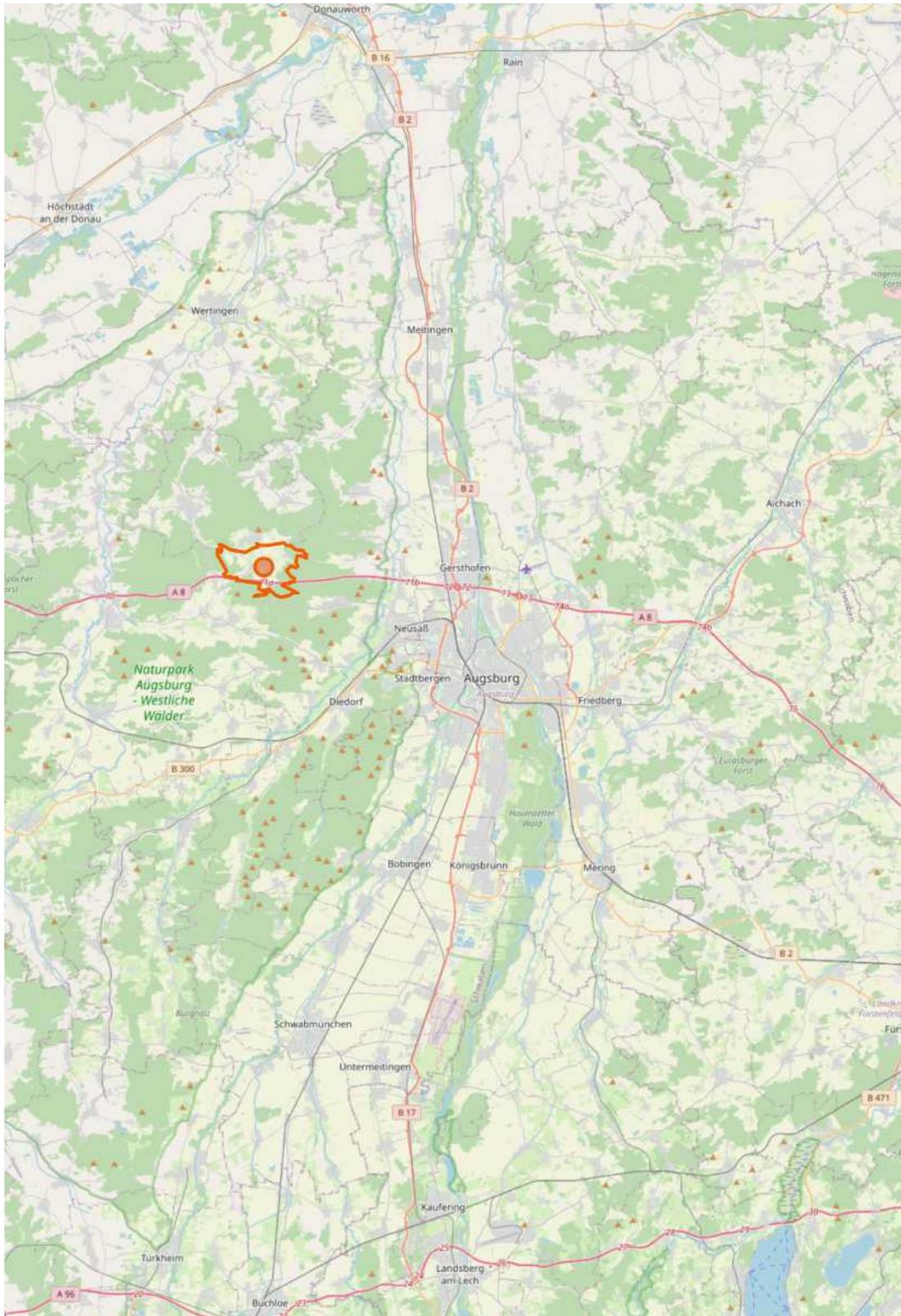


Südöstliche  
Grundstücksgrenze,  
unkultivierter  
Aufwuchs

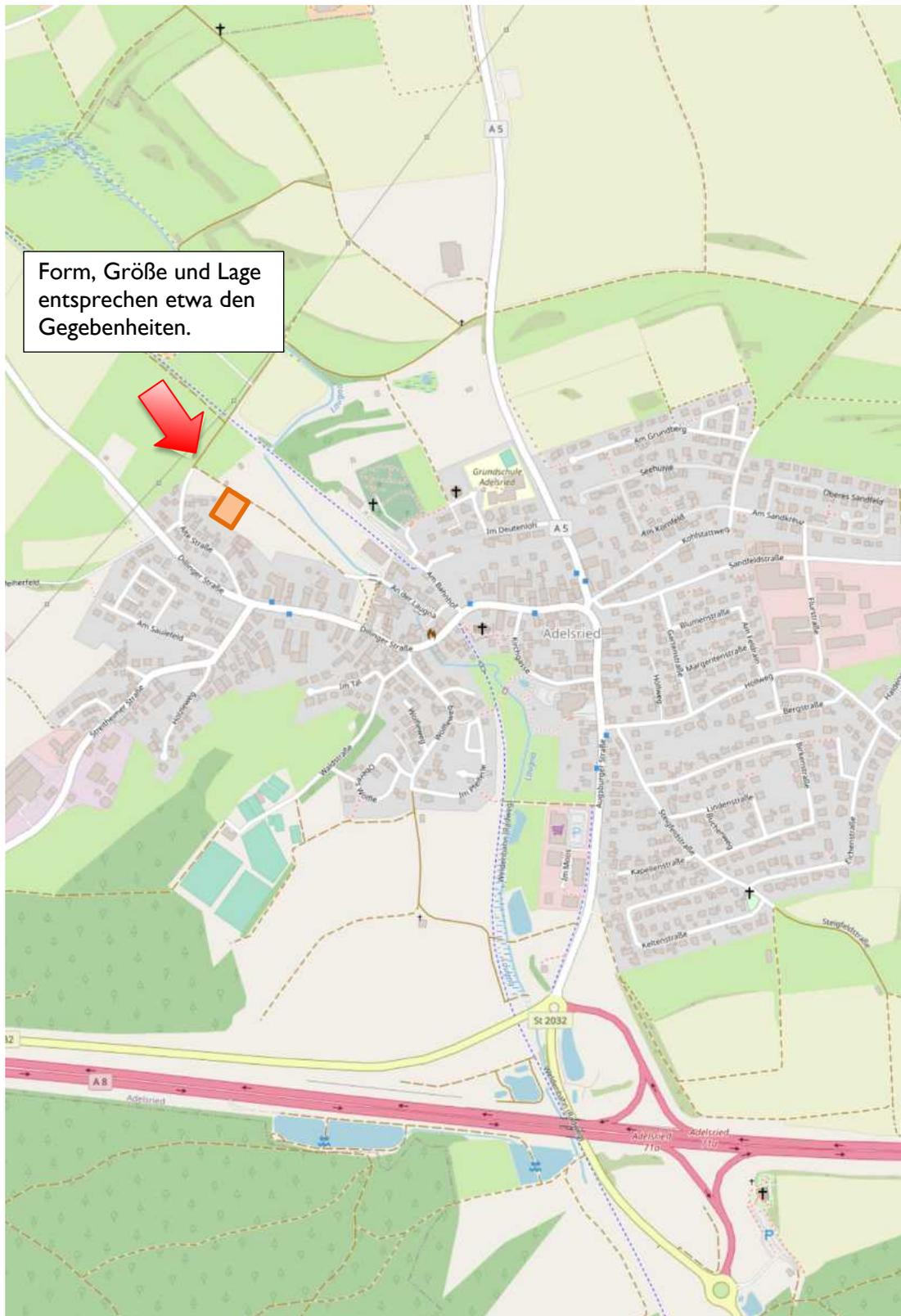




**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165; Übersichtsplan Großraum**



86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165; Übersichtsplan Kleinraum





**86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165; Lageplan**



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg**

Fronhof 12  
86152 Augsburg

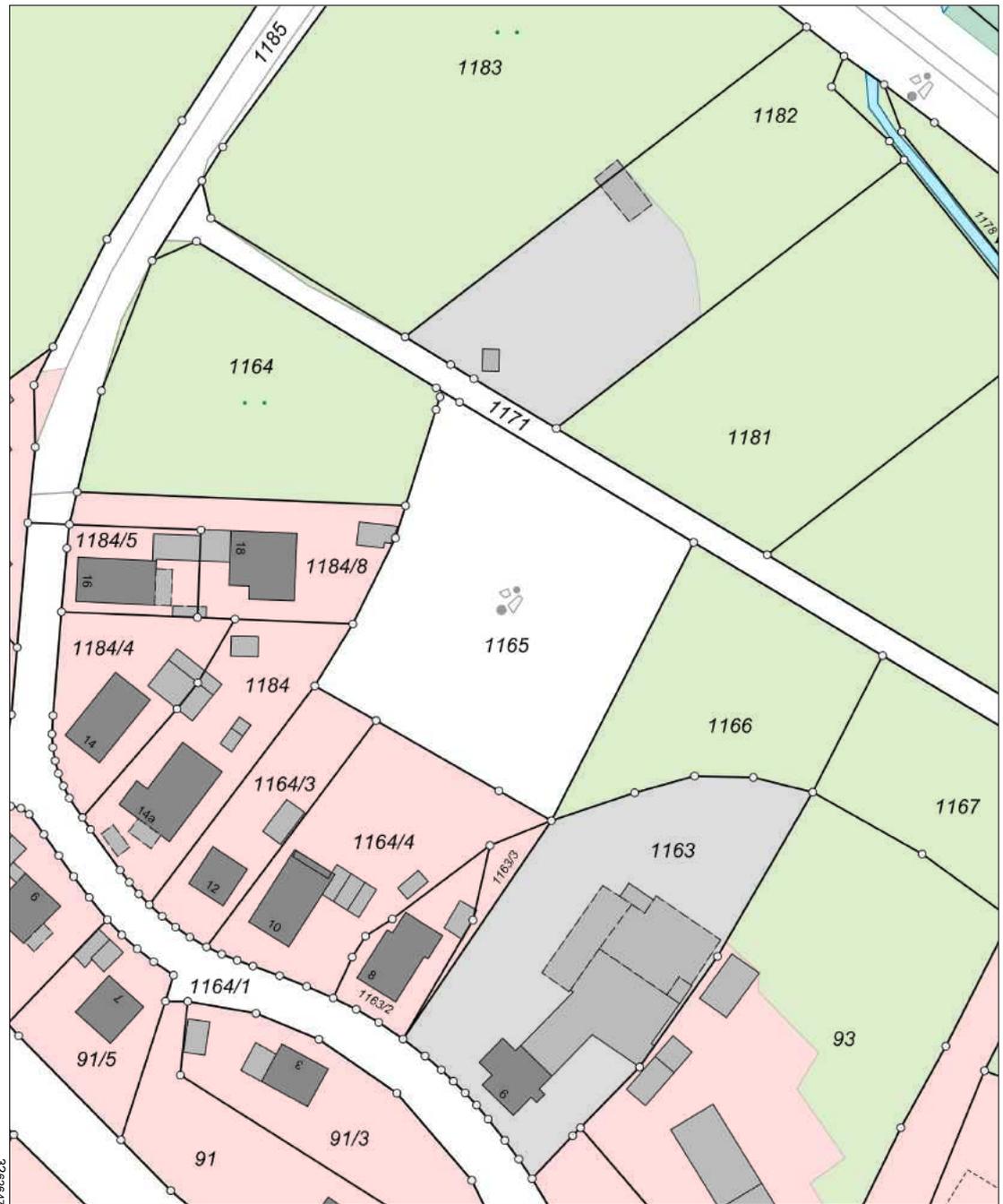
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.11.2021

Flurstück: 1165  
Gemarkung: Adelsried

Gemeinde: Adelsried  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86477 Adelsried, Angermäher (nahe An der Laugna), Flst. 1165; Legende zum Lageplan



## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises  
Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Hafenbecken
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Moor
	Landwirtschaft Ackerland		Wildpark
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Parkplatz
	Wald		Campingplatz
	Fließgewässer		Park
	Unkultivierte Fläche		
	Sumpf		
	Spielplatz / Bolzplatz		
	Flugverkehr / Segelfluggelände		
	Gehölz		
	Stehendes Gewässer		

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer

Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



