



Kurzbeschreibung

Zum Verkehrswertgutachten vom 18.01.2023
(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 124/21)



Objekt:	Grundstück im Außenbereich
Anschrift:	86477 Adelsried, Angermähder, Flst. Nr. 1165
Nutzung:	Unkultivierte Fläche
Grundstücksfläche:	2.885 m ²
Verkehrswert:	105.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	30.11.2021

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



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 Kruchen 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	1165	Adelsried, Angermäher	rd. 400 m

Lage im Gebäude

Es handelt sich um ein unbebautes 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, lagetypischen 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.

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 m²

Grundstücksform und -zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht einem nahezu gleichseitigen leichten Parallelogramm mit teils etwas gekrümmten Kanten. In der Wahrnehmung zum Orts-termin 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.

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 Holz-lager wird vom Eigentümer ebenfalls hierauf zurückgeführt. Schriftlich fixierte Rege-lungen existieren hierzu nach Angabe nicht.

Es verläuft eine Kanalleitung über das Grundstück.

Gesamteindruck

Unbebautes und unkultiviertes Grundstück in ländlicher Ortsrandlage mit Besonder-heiten.

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 Überschwemmungs-gebiet (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 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.

Pachtverhältnisse

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



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

Ansicht mit Zufahrt
von Nordwesten

Weg: An der Laugna



Ansicht, mit Verlauf
des wasserführenden
Grabens



Wasserführender
Graben;
geduldetes Fremd-
eigentum





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

**Wasserführender
Graben**



**Südwestliche
Grundstücksgrenze**



**Aushub aus Ortsmitte,
unkultivierter
Aufwuchs**



