

Az.: K 133/24

**Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 30. März 2025**  
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



Fl.Nr. 38 Wohnhaus A



Fl.Nr. 38/1 Stadel/Stall B



Fl.Nr. 38/2, 38/3, 38/4

**GRUNDSTÜCKE**

Gemarkung Markt

- 1) Fl.Nr. 38/2 Baufläche, Grundstücksgröße 267 m<sup>2</sup>
- 2) Fl.Nr. 38/4 Baufläche, ½ MEA, Grundstücksgröße 75,5 m<sup>2</sup>
- 3) Fl.Nr. 38/3 Baufläche, Grundstücksgröße 277 m<sup>2</sup>
- 4) Fl.Nr. 38/4 Baufläche, ½ MEA, Grundstücksgröße 75,5 m<sup>2</sup>
- 5) Fl.Nr. 38 Denkmalgeschützes Wohnhaus, Schloßstraße 17, Grundstücksgröße 339 m<sup>2</sup>
- 6) Fl.Nr. 38/1 Stadel/Stall, Grundstücksgröße 307 m<sup>2</sup>

**LAGE**

86485 Biberbach, Ortsteil Markt

(Altort, an der Ortsdurchgangsstraße)

**VERKEHRSWERTE**

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 1) Fl.Nr. 38/2 | 80.000 €  |
| 2) Fl.Nr. 38/4 | 21.500 €  |
| 3) Fl.Nr. 38/3 | 83.000 €  |
| 4) Fl.Nr. 38/4 | 21.500 €  |
| 5) Fl.Nr. 38   | 107.000 € |
| 6) Fl.Nr. 38/1 | 73.000 €  |

**GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

Beim Gesamtgrundstück handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches in fünf Einzelgrundstücke aufgeteilt wurde. Das Grundstück Fl.Nr. 38 ist mit einem alten denkmalgeschützten, unbewohnten Wohnhaus und das Grundstück Fl.Nr. 38/1 mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Die Freiflächen südlich (Fl.Nrn. 38/2, 38/3, 38/4) sind mit einem Wohnhaus bzw. Doppelhaus bebaubar.

**Gebäudebeschreibung**

Allgemein: Das Baujahr der Gebäude ist unbekannt. Beim Wohnhaus A handelt es sich um ein ca. 200 Jahre altes Bauernhaus, welches unter Denkmalschutz steht. Das Stadel- und Stallgebäude B ist ca. 100 Jahre alt. Bei den Gebäuden sind gravierende Bauschäden vorhanden. Das Wohnhaus ist im bestehenden Zustand nicht bewohnbar. Aufgrund der enormen Bauschäden und der wirtschaftlichen Überalterung sind die Gebäude abbruchreif. Der Abbruch des Wohnhauses A ist jedoch nicht möglich, da es sich um ein Baudenkmal handelt.

Baujahre: Wohnhaus A: unbekannt, ca. 200 Jahre alt  
Stadel/Stall B: unbekannt, ca. 100 Jahre alt

#### Wohn-/Nutzflächen:

Wohnhaus A: EG/OG ca. 140 m<sup>2</sup>  
Stadel/Stall B: EG ca. 140 m<sup>2</sup>

#### Baubeschreibung der Gebäude:

Wohnhaus A (Fl.Nr. 38) –

Außen- und Innenwände aus altem Vollziegelmauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden, starker Rissebildung. Außenwandstärke ca. 30 - 40 cm.

Alte Holzbalkendecken aus Balken mit Holzboden (ohne Füllung, mit Abstützungen). Alter Holzdachstuhl mit Balken und Lattung (Holzdecken und Dachstuhl mit Schäden). Dachdeckung aus alten Falzziegeln mit Schäden und Undichtigkeiten, starker Vermoosung. Traufe mit stark schadhafter Holzverkleidung, mit Verformungen, verrostete Dachrinne.

Alter, stark schadhafter Außenputz, z.T. abgefallen bzw. abgeschlagen, mit starker Rissebildung und Feuchtigkeitsschäden. Stark schadhafte alte Holzfenster mit Fäulnisschäden und kaputten Fensterflügeln und Fensterläden.

Stadel/Stall B (Fl.Nr. 38/1) –

Außen- und Innenwände aus altem Vollziegelmauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden und starker Rissebildung. Außenwandstärke ca. 40 - 50 cm.

Stall mit Kappendecken (stark verrostete Stahlträger, Rissebildung und starke Putzschäden im Mauerwerk der Kappen). Im Stall alte Futterbarren und Boxenwände, z.T. aus Beton. Alter schadhafter Betonboden. Alter Holzdachstuhl mit Schäden. Dachdeckung aus alten Tonplatten mit Schäden und Undichtigkeiten (einige fehlende Platten am östlichen Dachrand). Traufe mit stark schadhafter Holzverkleidung, mit Verformungen, verzinkte Dachrinne. Alter, stark schadhafter Außenputz, z.T. abgefallen bzw. abgeschlagen, mit starker Rissebildung und Feuchtigkeitsschäden (Vollziegelmauerwerk ersichtlich).

#### Bauschäden | Baumängel:

Die bei der Besichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel sind unter 3.3 Baubeschreibung aufgeführt.

#### **GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE**

Bei der Baukonstruktion der Gebäude (Wände, Decken, Dachstuhl) und bei der Dachdeckung handelt es sich um alte schadhafte Bausubstanz. Beim Wohnhaus A ist kein Innenausbau und keine Gebäudetechnik vorhanden.

#### **BAURECHT | BAULEITPLANUNG**

Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen nach § 34 Baugesetzbuch im Innerortsbereich.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 38/2, Fl.Nr. 38/3, Fl.Nr. 38/4 wurde ein Doppelhaus geplant. Es besteht ein Baugenehmigungsbescheid vom 25.10.2022 (siehe Gutachten 2.5).

#### **ERSCHLIESSUNG**

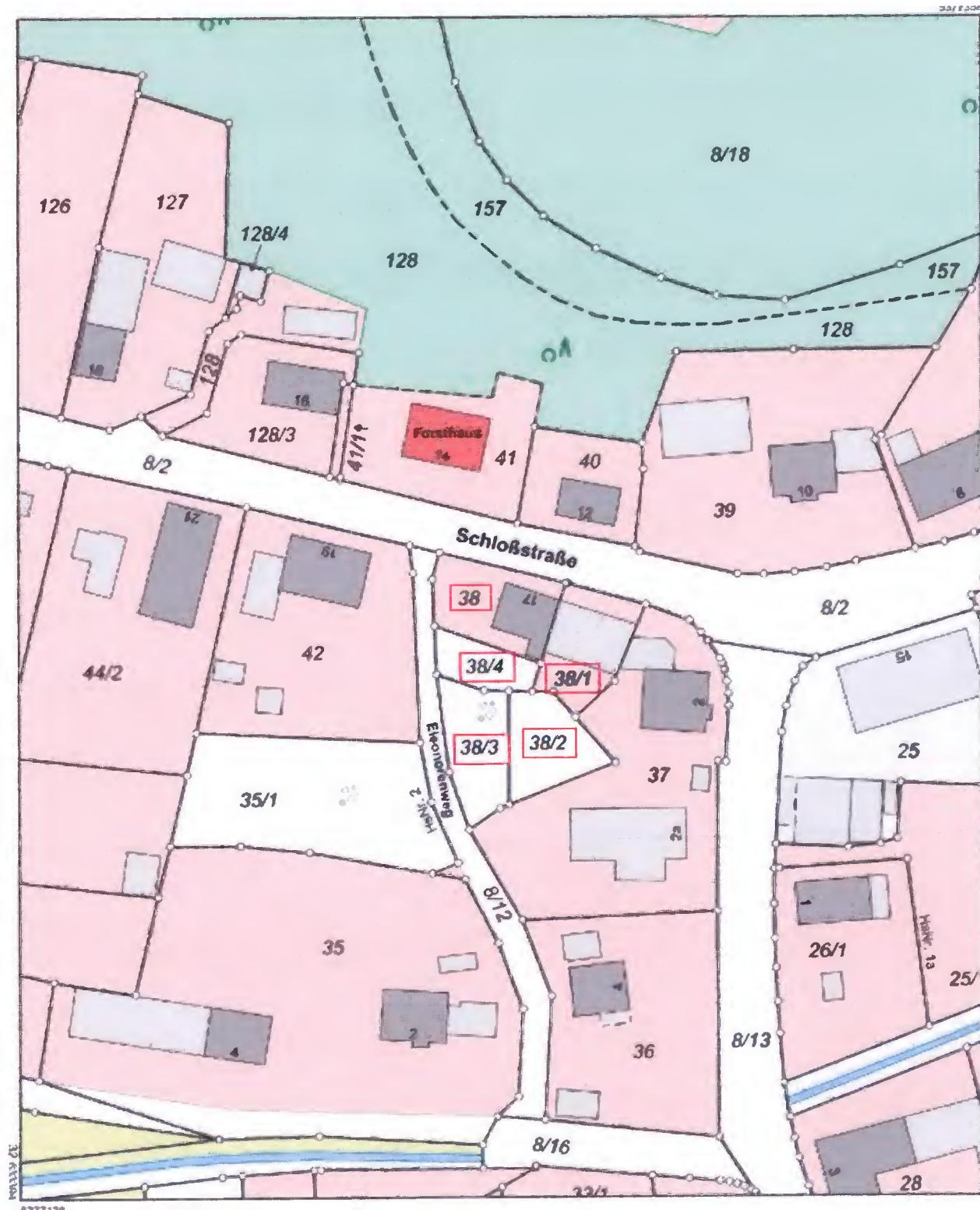
Das Grundstück ist erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz). Bei einer Bebauung fallen noch Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz und sonstige Erschließungsmaßnahmen an. Auf der Grundstücksfläche befindet sich am Eleonorenweg ein Strommast. Zu diesem Mast führt ein Stromkabel. Dieses wurde für den geplanten Neubau verlegt – siehe Lageplan LVN vom 13.03.2025.

## RECHTLICHE HINWEISE

## Grundbuch, Abteilung II, Nr. 1 bis Nr. 5 –

Die Eintragungen Nr. 1 bis 5 stehen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Doppelhauses, eines Technikraumes und von Stellplätzen. Es besteht eine Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben. Bei der Bewertung wird eine mit einem Doppelhaus bebaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Durch diese Eintragungen ist keine Wertminderung gegeben.

## LAGEPLAN



## Geplante Gebäude

