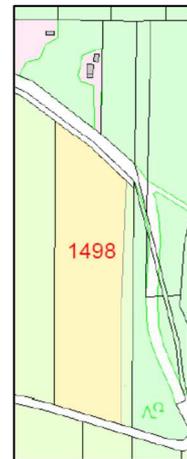
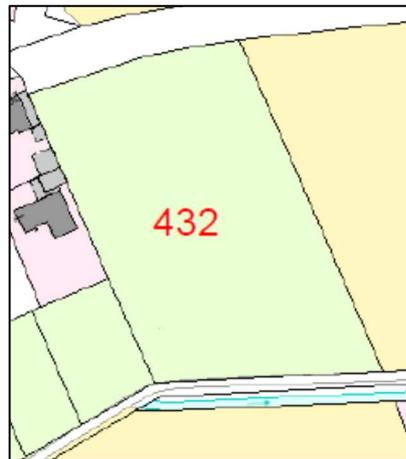
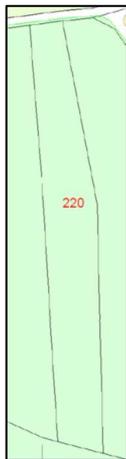


# GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



## Grundstücke der Gemarkung Lützelburg

- 1) Fl.Nr. 220, Dochgruben,  
Waldfläche zu 0,5472 ha
- 2) Fl.Nr. 432, Zeil,  
Landwirtschaftsfläche zu 0,9332 ha
- 3) Fl.Nr. 1498, Vogtlachengehau,  
Landwirtschaftsfläche zu 0,8350 ha

zum Stichtag 2. April 2024

**INHALTSVERZEICHNIS****SEITE**

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag .....	3
1.3	Objekte .....	3
1.4	Unterlagen .....	3
1.5	Ortsbesichtigung .....	3
1.6	Recherchen.....	3
<b>2.0</b>	<b>GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundbuch .....	4
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung .....	5
2.3	Lage .....	11
2.4	Bauleitplanung   Flächennutzungsplan.....	11
2.5	Bodenrichtwerte.....	11
2.6	Altlasten .....	12
2.7	Pachtverhältnis.....	12
<b>3.0</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>13</b>
3.1	Allgemeine Grundlage   Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Entwicklungszustand   Entwicklungsstufen .....	14
3.3	Wertermittlung.....	16
3.3.1	Allgemeines.....	16
3.3.2	1) Fl.Nr. 220, Waldfläche.....	17
3.3.3	2) Fl.Nr. 432, Landwirtschaftsfläche.....	21
3.3.4	3) Fl.Nr. 1498, Landwirtschaftsfläche .....	23

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lagepläne | Lageplan Stromleitung/Hochspannungsleitung | Bestandsnachweise mit Bodenschätzung | Flächennutzungsplan | Bodenrichtwerte

---

## 1.0 ALLGEMEINES

---

- 1.1 AUFTRAGGEBER**      Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)  
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG**            Az.: K 139/22  
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der  
Verkehrswert | Marktwert der Grundstücke zu ermitteln.
- 1.3 GRUNDSTÜCKE**      Gemarkung Lützelburg  
1) Fl.Nr. 220, Dochgruben, Waldfläche zu 0,5472 ha  
2) Fl.Nr. 432, Zeil, Landwirtschaftsfläche zu 0,9332 ha  
3) Fl.Nr. 1498, Vogtlachengehau, Landwirtschafts-  
fläche zu 0,8350 ha
- 1.4 UNTERLAGEN**        • Lageplan M 1:2000 vom 29.01.2024  
• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks-  
nachweis mit Bodenschätzung vom 29.01.2024  
• Grundbuchauszug vom 07.02.2024  
• Flächennutzungsplan
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG**    Am 2. April 2024
- 1.6 RECHERCHEN**        Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:  
• Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2022  
• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 17.05.2024  
• Stellungnahme Kreisbaumeister vom 02.04.2024  
  
Gemeinde Gablingen, Bauverwaltung:  
• Schreiben vom 12.03.2024

---

## 2.0 GRUNDSTÜCKE

---

### 2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Augsburg, von Lützelburg, Blatt 1328

BESTANDSVRZEICHNIS

Wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 (betrifft Fl.Nr. 432) –

Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Mastenrecht) für Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 14.09.1988;

Auszug aus der Bewilligung:

1. Die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg haben das Recht auf dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 432 der Gemarkung Lützelburg
  - a) für ihre oben bezeichnete elektrische 20-kV Hochspannungsleitung einen Holzmast aufzustellen;
  - b) diese Anlage zu belassen und das Grundstück mit der vorerwähnten Leitung samt Zubehör zu überspannen;
  - c) die zur Errichtung, Unterhaltung und Revision der Anlage/Leitung nötigen Begehungen und Fahrten sowie Arbeiten durchzuführen.

(weitere Vereinbarung siehe Bewilligung vom 14.09.1988)

Vermerk:

Der Holzmast mit der Leitung ist nicht mehr vorhanden. Nach dem Lageplan vom 09.02.2024 der LVN verläuft neben der südlichen Grundstücksgrenze ein Mittelspannungskabel und ein Niederspannungskabel. Das Rohrpaket liegt ca. 0,4 m von der Grenze außerhalb des Grundstücks. HDPE 50 ist die Bezeichnung des hier verlegten Leerrohres.

Bei den roten und blauen Punkten handelt es sich um die Darstellung des Querschnitts des Rohrpakets.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch diese Kabel keine Wertminderung besteht.

### DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

## **2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENSCHÄTZUNG

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen.

Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

Nach § 2 Bodenschätzungsgesetz ist zwischen folgenden landwirtschaftlichen Kulturarten (Nutzungsarten) zu unterscheiden:

Ackerland A  
Grünland Gr

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie von Gartengewächsen.

Außerdem gehört zum Ackerland auch das Acker-Grünland, da in einem Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist.

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i.d.R. gemäht und geweidet werden, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist.

Von dem Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- als Grünland-Wiese diejenigen Dauergrasflächen, die in Folge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können (absolutes Dauergrünland),
- als Grünland-Streuwiese diejenigen stark vernässten Dauergrünlandflächen, die ausschließlich oder in der Hauptsache durch Entnahmen von Streu genutzt werden können,
- als Grünland-Hutung diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden können und im Allgemeinen nur eine Weidenutzung zulassen.

Das Klassenzeichen des Ackerlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchste Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, Lö = Lößböden)

Beispiel eines Klassenzeichens für Acker

L	4	D	
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	= Klassenzeichen
55	/	50	
Bodenzahl / Ackerzahl = Wertzahlen			

Das Klassenzeichen des Grünlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

Beispiel eines Klassenzeichens für Grünland

Mo	II	c	2	
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	= Klassenzeichen
55	/	50		
Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl = Wertzahlen				

Den Klassen sind jeweils bestimmte Wertzahlen (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies

- bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie
- bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl abgeleitet.

$$\text{Ertragsmesszahl} = \frac{\text{Fläche (in m}^2\text{)} \times \text{Acker- bzw. Grünlandzahl}}{100}$$

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von  $12\,500 \text{ (m}^2\text{)} \times 57/100 = 7125$ .

Die Wertzahl ist im § 3 Satz 2 Bodenschätzungsgesetz als Verhältniszahl definiert, die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen. Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Bei Ackerland: Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung.
- Bei Grünland: Bodenart, Bodenstufe, Klima- und Wasserverhältnisse.

Für das Ackerland können dem Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit dem Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind. Die Ackerzahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet.
- Boden- und Ackerzahl gelten nicht stets für das gesamte Flurstück, sondern gelten häufig jeweils nur für Teilflächen.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Bodenbeschaffenheit, Klima und Wasserverhältnissen sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl. Die Grünlandzahl 88 ist dem besten Grünlandboden zugeordnet.

Der Ackerschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache nach Bodenarten, wobei der bodenartige

Gesamtcharakter einschließlich Steingehalt und Grobkörnigkeit ausschlaggebend ist:

S = Sand, Sl anlehmgiger Sand, LS = lehmiger Sand, SL stark lehmiger Sand, sL = sandiger Lehm, L = Lehm, LT schwerer Lehm, T = Ton, Mo = Moor (mineralische Bodenarten).

Übergänge und Schichtwechsel zwischen Mineral- und Moorböden werden durch Kombinationen bezeichnet, z.B. S<sub>Mo</sub>, L<sub>Mo</sub>, T<sub>Mo</sub> oder Mo<sub>S</sub>, Mo<sub>L</sub> und Mo<sub>T</sub>.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Entstehungsarten und (Boden-)Zustandsstufen.

Mit der Entstehungsart werden die für die Entstehung des Bodens maßgeblichen Kräfte beschrieben. Es sind dies:

D = Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlich und tertiären Ausgangsmaterials)

Al = Alluvium (nacheiszeitliches Lockersediment aus Abschwemm Massen und Ablagerungen von Fließgewässern)

Lö = Löß (Lockersediment aus Windablagerung)

V = Verwitterungsboden (Bodenentwicklung aus anstehendem Festgestein)

Vg = stark steinige Verwitterungs- und Gesteinsböden

G = Zusatz bei hohem Gribbodenanteil und D- und Al-Böden (führt zur Wertminderung).

Moorböden nehmen dabei eine Sonderstellung ein; sie zählen nicht zu den mineralischen Bodenarten. Ihre Bonität wird maßgeblich durch den Grad der Zersetzung bestimmt.

Mit der Einteilung in (Boden-)Zustandsstufen werden die Bodeneigenschaften beschrieben, die durch lang dauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser, Art der Nutzung und Gestein bedingt sind.

Bei Ackerland wird zwischen sieben Zustandsstufen unterschieden, von denen die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Der Grünlandschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache wiederum nach den Bodenarten, die auch für den Ackerschätzungsrahmen maßgeblich sind; er beschränkt sich allerdings auf nur fünf Bodenarten:

S = Sand, LS = lehmiger Sand, L = Lehm, T = Ton, Mo = Moor.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Bodenzustandsstufen, Klimastufen und Wasserverhältnissen.

Der Grünlandschätzungsrahmen sieht lediglich drei Bodenzustandsstufen vor, von denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird im Wesentlichen durch das Grundwasser, den Niederschlag und die Bodenverhältnisse bestimmt. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht insgesamt 5 Wasserzustandsstufen vor, die folgt charakterisiert sind:

Wasserstufe 1: Frische, gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand (besonders günstig)

Wasserstufe 2: Zwischenlage

Wasserstufe 3: Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. Trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten, aber harten Gräsern.

Wasserstufe 4: Zwischenlage (bei besonders trockenen Lagen ergänzend mit einem Minuszeichen gekennzeichnet).

Wasserstufe 5: Ausgesprochen nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe; schlechte Gräser mit starkem Hervortreten der Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen (häufig scharfe, leicht ausbrennende Südhänge) mit weniger guten und harten Gräsern (besonders ungünstig). Besonders trockene Lagen werden wiederum mit einem Minuszeichen gekennzeichnet.

Für die Bonitierung sind die Klimaverhältnisse von Bedeutung. Im Vordergrund steht dabei die Jahreswärme und nicht die bereits durch die Unterteilung nach Wasserverhältnissen berücksichtigten Niederschlagsverhältnisse. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht drei Klimastufen vor:

Durchschnittliche Jahreswärme -

Klimastufe a:  $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$

Klimastufe b:  $7,9^{\circ}$  bis  $7,0^{\circ}\text{C}$

Klimastufe c:  $6,9^{\circ}$  bis  $5,7^{\circ}\text{C}$

### **1) Nr. 220, Waldfläche**

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 20 - 30 m, Grundstückslänge ca. 220 m.

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.

An der Nordseite verläuft ein Waldweg.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

## **2) Nr. 432, Landwirtschaftsfläche**

Grundstücksform nahezu rechteckig, Grundstücksbreite ca. 75 m, Grundstückslänge ca. 125 m.

Es handelt sich um z.T. stark ansteigendes Gelände (über 15 m Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten – siehe Höhenplan M 1:2500 vom 24.04.2024).

Neben der nördlichen Grundstücksgrenze an der Straße stehen Bäume. Zur Straße hin besteht eine Böschung.

Südlich verläuft ein Feldweg vom Wohngebiet zur Kläranlage.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Zell  
Fläche: 9.332 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 9.312 m<sup>2</sup> Grünland  
20 m<sup>2</sup> Weg

Bodenschätzung:

9.312 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 4190

Gesamtertragsmesszahl: 4190

## **3) Nr. 1498, Landwirtschaftsfläche**

Grundstücksform nahezu rechteckig, im Norden spitz zulaufend, Grundstücksbreite ca. 50 m, Grundstückslänge ca. 170 m.

Es handelt sich um ebenes Gelände.

Südlich verläuft ein Feldweg, nördlich eine kleine asphaltierte Straße.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Vogtlachengehau  
Fläche: 8.350 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 7.349 m<sup>2</sup> Ackerland  
1.001 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung:

8.346 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 3422

Gesamtertragsmesszahl: 3422

## 2.3 LAGE

1) Fl.Nr. 220

Das Grundstück liegt ca. 1 km westlich von Lützelburg. Das Grundstück ist von Wald umgeben.

2) Fl.Nr. 432

Das Grundstück liegt direkt am östlichen Ortsrand neben einem Wohngebiet. Nördlich verläuft die Achsheimer Straße, östlich grenzt Ackerland an.

3) Fl.Nr. 1498

Das Grundstück liegt ca. 500 m östlich von Lützelburg, an der Affalterner Straße. Östlich ist ein schmaler Waldstreifen (Nebenstraße), nördlich gegenüber der Straße ist Waldfläche, westlich und südlich ist Grünland.

## 2.4 BAULEITPLANUNG | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1) Fl.Nr. 220

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

2) Fl.Nr. 432

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzung mit besonderer Bedeutung für Natur, Orts- und Landschaftsbild eingetragen.

Es existiert kein Bebauungsplan.

Laut Auskunft der Gemeinde Gablingen wird es für dieses Grundstück keine Baulandausweisung geben. Es ist auch nicht im Flächennutzungsplan für eine künftige Wohnbauerweiterung vorgesehen.

3) Fl.Nr. 1498

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

## 2.5 BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg-Land, Stand 01.01.2022:

Gemarkung Lützelburg –

Forstwirtschaftliche Fläche 2,20 €/m<sup>2</sup>

Ackerland 9,00 €/m<sup>2</sup>

Grünland 5,00 €/m<sup>2</sup>

Die neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 werden ca. Mitte des Jahres 2024 veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind auf eine Gemarkung oder eine Richtwertzone bezogene Werte für mittleres Ackerland oder mittleres Grünland mit durchschnittlicher Größe und mittlerer Lagequalität angegeben. Gemarkungsbezogenes Grünland und Ackerland minderer landwirtschaftlicher Qualität (insb. Ackerzahl oder Grünlandzahl unter 35) und naturnahe Flächen, z.B. entlang von Gewässern, sind vom Richtwert nicht erfasst. Diese Definition wurde vorgenommen, da bei den Vergleichswerten in manchen Gemarkungen große Preisspannen vorlagen.

Ursache waren oft unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenqualität, Topografie, Grundstücksform und/oder Nutzung. Bei einer reinen Mittelwertbildung würde in diesen Fällen der mittlere Marktwert für alle Grundstücke mit einer sehr weiten Streuung und damit zu ungenau abgebildet werden.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können Flächen enthalten sein, die gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung eine höher- bzw. geringerwertige Nutzung aufweisen (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen, Golfplatz, Biotop, Flächen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzen und daher eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Bodenrichtwert gilt für solche Flächen in der Regel nicht.

## **2.6    ALTLASTEN**

Laut Auskunft des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Abteilung Abfall- und Bodenschutzrecht – sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um altlastenfreie Grundstücke handelt.

## **2.7    PACHTVERHÄLTNIS**

Es besteht kein Pachtvertrag.

---

## 3.0 WERTERMITTLUNG

---

### 3.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Es handelt sich um eine Waldfläche und zwei landwirtschaftliche Grundstücke (kein Bauerwartungsland).

Bei der Bodenwertermittlung sind der Bodenrichtwert und die aktuellen Vergleichspreise Grundlage.

### 3.2 ENTWICKLUNGSZUSTAND | ENTWICKLUNGSSTUFEN

#### Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (1):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Es ist zu unterscheiden zwischen

- den reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als „reines Agrarland“ bezeichnet.
- den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht. Diese Flächen werden auch als „begünstigtes“ Agrarland bezeichnet. Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen.

#### Bauerwartungsland:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (2):

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen.

Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Bauerwartungsland ist eine Vorstufe zum Rohbauland. Demzufolge handelt es sich um Flächen die außerhalb

- eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB
- eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB
- eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
- eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde (§ 33 BauGB).

Hieraus folgt, dass mit der Bezugnahme auf den Stand der Bauleitplanung in erster Linie die Flächennutzungsplanung angesprochen ist, d.h. auf eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Bauland. Eine derartige Darstellung führt jedoch nur dann zu einer Bauerwartung, wenn eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Nicht jede Darstellung einer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan bietet indessen die Gewähr einer baulichen Nutzung und vor allem nicht in absehbarer Zeit.

Neben einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan kann sich eine Bauerwartung auch aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ergeben. Eine Bauerwartung kann sich jedoch auch in diesem Fall nur dann ergeben, wenn die sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen.

### 3.3 WERTERMITTLUNG

#### 3.3.1 ALLGEMEINES

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg-Land, Stand 01.01.2022:

Gemarkung Lützelburg – Forstwirtschaftliche Fläche	2,20 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	9,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	5,00 €/m <sup>2</sup>

Durch den Gutachterausschuss wurden folgende Vergleichspreise vorgelegt:

#### GRÜNLAND

	Gemarkung	Kaufdatum	Größe	Nutzungsart	Grünlandzahl	Richtwert	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
1	Gablingen	01/2022	13.990 m <sup>2</sup>	Grünland	43	6,00 €	5,50 €
2	Gablingen	12/2022	5.970 m <sup>2</sup>	Landw.fläche	41	6,00 €	5,50 €
3	Lützelburg	05/2023	4.836 m <sup>2</sup>	Grünland	41	5,00 €	5,17 €
						Ø	5,39 €

#### ACKERLAND

	Gemarkung	Kaufdatum	Größe	Nutzungsart	Ackerzahl	Richtwert	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
1	Gablingen	01/2023	4.852 m <sup>2</sup>	Ackerland	44	11,00 €	9,00 €
2	Gablingen	09/2023	12.900 m <sup>2</sup>	Ackerland		11,00 €	12,90 €
3	Heretsried	02/2023	18.922 m <sup>2</sup>	Ackerland		8,50 €	12,50 €
4	Heretsried	05/2023	5.219 m <sup>2</sup>	Ackerland	51 u. 48	8,50 €	8,43 €
						Ø	10,71 €

Grundlage für die Wertermittlung sind die Bodenrichtwerte und die Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch).

### 3.3.2 1) FL.NR. 220, WALDFLÄCHE

#### VERFAHREN

Der Verkehrswert eines Waldgrundstücks wird in der Regel aufgeteilt in den Bodenwert und den Bestandwert.

Der Bodenwert wird aus der Zusammenstellung der „Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ (vom Landratsamt Augsburg) in Anhalt an den landwirtschaftlichen Bodenwert ermittelt.

Zur Ermittlung des Bestandeswertes, also des Wertes des aufstockenden Bestandes, wird der Abtriebswert im Alter U (Umtriebsalter der jeweiligen Baumart) ermittelt und mit Hilfe folgender Formel auf den Einzelbestand umgerechnet (aus WaldR 2000 – Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundes):

$$[(A_u - c) \times f + c] \times B_f = \text{Bestandwert}$$

$A_u$  Abtriebswert (im Alter U)      U Umtriebszeit (f. Fi: 100 J.)  
 $c$  Kulturkosten       $B_f$  Bestockungsfaktor      f Alterswertfaktor

Die Auswertungen erfolgten über das Programm Silval 5.0 (Version 4.7.2.1) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Das Alter wurde über Jahringzählungen an frischen Stöcken bzw. durch Quirlzählung in Jungbeständen bestimmt.

Die Flächen der Bestände wurden aus der Skizze planimetriert.

Bewertungsrelevante Bestandsschäden oder -mängel gehen über den sogenannten Bestockungsfaktor in die Herleitung der Bestandswerte ein.

#### VORGABEN FÜR DIE BEWERTUNG

Die unterstellten Holzpreise entsprechen der durchschnittlichen Marktsituation der vergangenen 5 Jahre.

Die Sortenanteile wurden der Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber 82/85 entnommen.

Für die Aufarbeitungskosten wurden der EST (Stand 1.7.2007) unterstellt.

Die Kulturkosten umfassen sämtliche Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu dessen Sicherung, also einschließlich eventueller Wildschutzmaßnahmen und Nachbesserungen. Als Anhaltswerte wurden die Kulturkosten der Bayer. Versicherungskammer herangezogen. Die angesetzten Kulturkosten bleiben ohne Berücksichtigung staatlicher Förderung.

#### LAGE

Die Flurstücksgrenzen sind sehr gut erkennbar, die Grenzsteine zumindest an den Ecken sind alle vorhanden.

Das Gelände ist – vor allem in der südlichen Hälfte – von zahlreichen Löchern durchsetzt, die vermutlich auf Erzschürfgruben aus früherer Vorzeit zurückzuführen sind. Da diese meisten dieser Gruben aktuell wassergefüllt sind, ist der Standort wohl stark grundwasserbeeinflusst.

Das Grundstück ist von drei Seiten von Wald umgeben, am Nordrand wird es durch einen befestigten Wald-/Feldweg begrenzt; entlang dieses Weges ist ein Randstreifen als Holzlagerplatz unbestockt.

Zur Bewertungszwecken wird die Flurstücksfläche auf mehrere forstliche Teilflächen (Bestände) mit ähnlicher Baumartenzusammensetzung und -alter aufgeteilt.

### BESCHREIBUNG DER TEILFLÄCHEN

1. Lichtes Altholz aus 100 % Schwarzerle, ca. 70-jährig, Bestockungsgrad 0,9.
2. Sehr dichtes, stammzahlreiches Fichten-Baumholz im Alter von etwa 50 Jahren. Der hohe Bestockungsgrad von 1,2 bedeutet eine gestiegenes Betriebsrisiko, deshalb wird für die Bewertung der Bestockungsfaktor auf 1,0 reduziert.
3. Geschlossenes Stangenholz (20-30jährig) aus überwiegend Birke und Fichte sowie anderen Mischbaumarten (Erle, Bergahorn, Aspe) mit 1,0 voll bestockt.
4. Unbestockte, stark vergraste Teilfläche.
5. Holzlagerplatz.

### BESTANDESWERT

Tlfl.	Fläche	Alter	Baumart	Anteil	Fl.-Anteil	BF	Bestandswert je ha bei Vollbestockung	Wert
-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	(10)= (9)x(8)x(3)x(6)
<u>1</u>	0,0408	70	Erle	100 %	0,0408	0,90	25.894 €	951 €
<u>2</u>	0,1307	50	Fichte	100 %	0,1307	1,00	28.374 €	3.708 €
<u>3</u>	0,3349	25	Birke	55 %	0,1842	1,00	13.520 €	2.490 €
			Fichte	25 %	0,0837		14.246 €	1.193 €
			Aspe	10 %	0,0335		13.520 €	453 €
			Erle	5 %	0,0167		13.520 €	226 €
			Bergahorn	5 %	0,0167		15.103 €	253 €
<u>4</u>	0,0245	unbestockt			0,0245			0 €
<u>5</u>	0,0163	Holzlagerplatz			0,0163			0 €
	<b>0,5472 ha</b>							<b>9.274 €</b>

**BODENWERT**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg gibt für die Gemarkung Lützelburg als Bodenrichtwert für Waldgrundstücke 2,20 €/m<sup>2</sup> an (Stand 1.1.2022).

Wegen der Bewirtschaftungserschwerisse durch die Wasserbeeinflussung und die zahlreichen Gruben wird ein gutachterlicher Abschlag abgezogen und der Bodenwert auf 2,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

**ERGEBNIS INSGESAMT:**

Bodenwert:	5.472 m <sup>2</sup> x 2,00 € =	10.944 €
Bestandswert:		<u>9.274 €</u>
Waldfläche gesamt		20.218 € (3,69 €/m <sup>2</sup> )

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage  
auf dem Grundstücksmarkt und bei  
Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

**VERKEHRSWERT / MARKTWERT**

für das

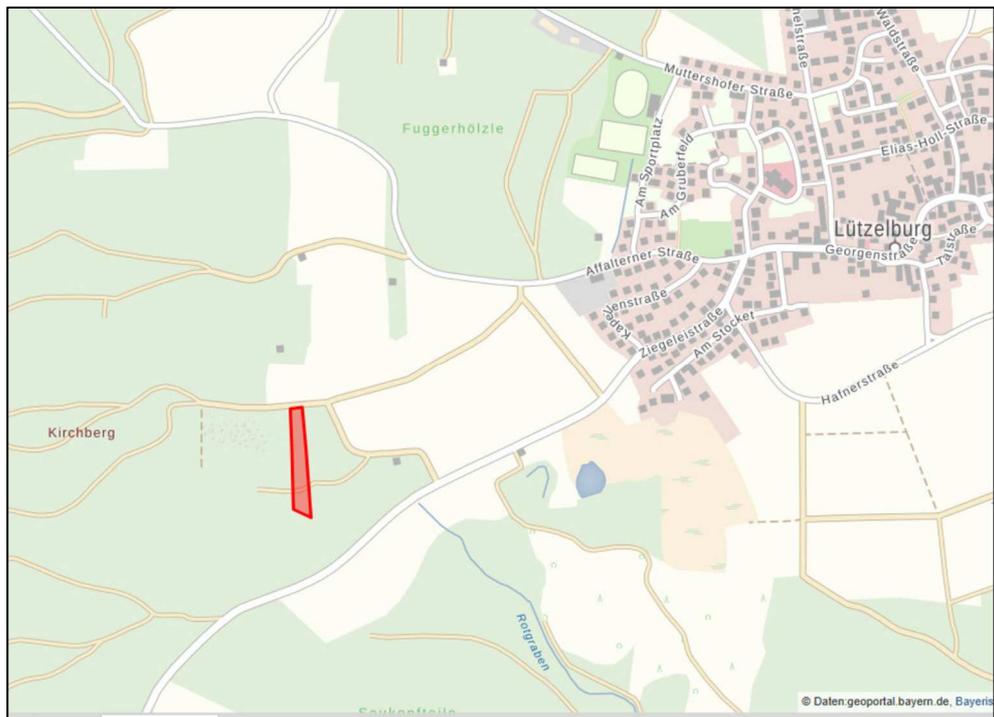
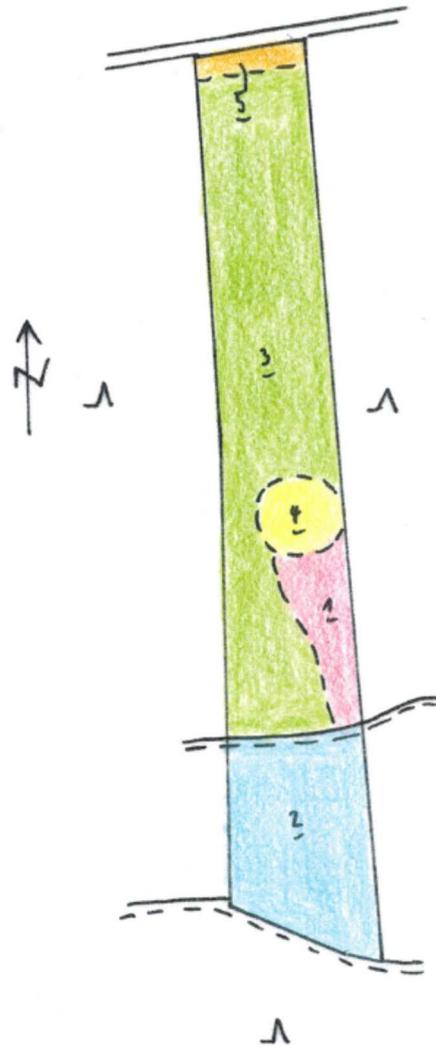
**Grundstück der Gemarkung Lützelburg  
1) Fl.Nr. 220, Dochgruben  
Waldfläche zu 0,5472 ha**

festgelegt mit

**20.000 €**

=====

(in Worten: zwanzigtausend Euro)



### 3.3.3 2) FL.NR. 432, LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE

**WERTERMITTLUNG:**

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

9.312 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 4190

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um durchschnittliches Ackerland (Ackerzahl 45).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück schon seit längerer Zeit als Grünland genutzt wird (Dauergrünland). Genauere Informationen konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Ob das Grünland zu Ackerland umgewandelt werden kann, kann im Rahmen der Bewertung nicht festgelegt werden, da es hier einer Genehmigung der Behörden bedarf (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft).

Es liegen 3 Vergleichspreise (aus 2022 und 2023) für Grünland in den Gemarkungen Lützelburg und Gablingen vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 5,39 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 5,00 €/m<sup>2</sup>, für Ackerland 9,00 €/m<sup>2</sup>.

Ein rechteckiges Grundstück mit entsprechender Breite und geraden Grenzverläufen bietet die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Nachteile bieten dreieckige Grundstücke, schmale und längliche Grundstücke und Grenzversprünge. Ungünstige Grundstücksformen und starke Geländeneigungen wirken sich wertmindernd aus.

Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Es handelt sich um ein nahezu rechteckiges Grundstück mit normaler Form. Es handelt sich zum Teil um stark ansteigendes Gelände (Südhang).

Das Grundstück liegt am Ortsrand neben einem Wohngebiet und neben der Ortsdurchgangsstraße.

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzung mit besonderer Bedeutung für Natur, Orts- und Landschaftsbild eingetragen.

Es handelt sich um reine landwirtschaftliche Fläche. Laut Auskunft der Gemeinde Gablingen wird es für dieses Grundstück keine Baulandausweisung geben.

Für diesen Bereich gibt es keine Planungen, dies bedeutet, dass keine städtebauliche Entwicklung (zum Bauerwartungsland) zu erwarten ist.

Die Ortsrandlage wirkt sich werterhöhend aus (Ausstrahlungseffekt des Ortes).

Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

### **VERKEHRSWERT**

Ausschlaggebend für den Marktwert dieses Grundstück ist die Ortsrandlage neben einem Wohngebiet und neben der Ortsdurchgangsstraße (Ausstrahlungseffekt des Ortes).

Grundlage für die Wertfestsetzung ist der Bodenrichtwert für Ackerland. Wegen Ortsrandlage erfolgt ein Lagezuschlag mit dem Faktor 2,0.

WERTBERECHNUNG:

Richtwert Ackerland 9,00 € x 2 = 18,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 9.332 m<sup>2</sup> x 18,00 € = 167.976 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

### **VERKEHRSWERT / MARKTWERT**

für das

**Grundstück der Gemarkung Lützelburg  
2) Fl.Nr. 432, Zeil  
Landwirtschaftsfläche zu 0,9332 ha**

festgelegt mit

**168.000 €**

=====

(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)

Vermerk: Durch das Stromleitungs- und Mastenrecht  
ist keine Wertminderung gegeben  
– siehe Gutachten 2.1

### 3.3.4 3) FL.NR. 1498, LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE

**WERTERMITTLUNG:**

Bodenschätzung (siehe Gutachten 2.2):

8.346 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 3422

Die tatsächliche Nutzung ist Ackerland (7.349 m<sup>2</sup>) und Grünland (1.001 m<sup>2</sup>).

Es handelt sich um durchschnittliches Ackerland/Grünland (Ackerzahl umgerechnet 47, Grünlandzahl 41).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück schon seit längerer Zeit größtenteils als Ackerland genutzt wird.

Es liegen 4 Vergleichspreise (aus 2023) für Ackerland in den Gemarkungen Gablingen und Heretsried vor. Der Durchschnittspreis dieser Verkäufe liegt bei 10,71 €/m<sup>2</sup>. Die vorliegenden Ackerzahlen betragen 44, 48 und 51. Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 9,00 €/m<sup>2</sup>.

Ein rechteckiges Grundstück mit entsprechender Breite und geraden Grenzverläufen bietet die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Nachteile bieten dreieckige Grundstücke, schmale und längliche Grundstücke und Grenzversprünge. Ungünstige Grundstücksformen und starke Geländeneigungen wirken sich wertmindernd aus.

Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Es handelt sich um ein Grundstück mit normaler Form und um ebenes Gelände.

Die Lage neben dem Wald wirkt sich wertermindernd aus.

Der Bodenrichtwert für Ackerland und die Vergleichspreise sind Grundlage für die Wertermittlung.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen den marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln.

**VERKEHRSWERT**

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Vergleichspreise und der Grundstücksmerkmale wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 9,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

**WERTBERECHNUNG:**

Grundstücksfläche 8.350 m<sup>2</sup> x 9,00 € = 75.150 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage  
auf dem Grundstücksmarkt und bei Beachtung  
der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

**VERKEHRSWERT / MARKTWERT**

für das

**Grundstück der Gemarkung Lützelburg  
3) Fl.Nr. 1498, Vogtlachengehau  
Landwirtschaftsfläche zu 0,8350 ha**

festgelegt mit

**75.000 €**

=====

(in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro)

Meitingen, 21. Mai 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler

Fl.Nr. 220

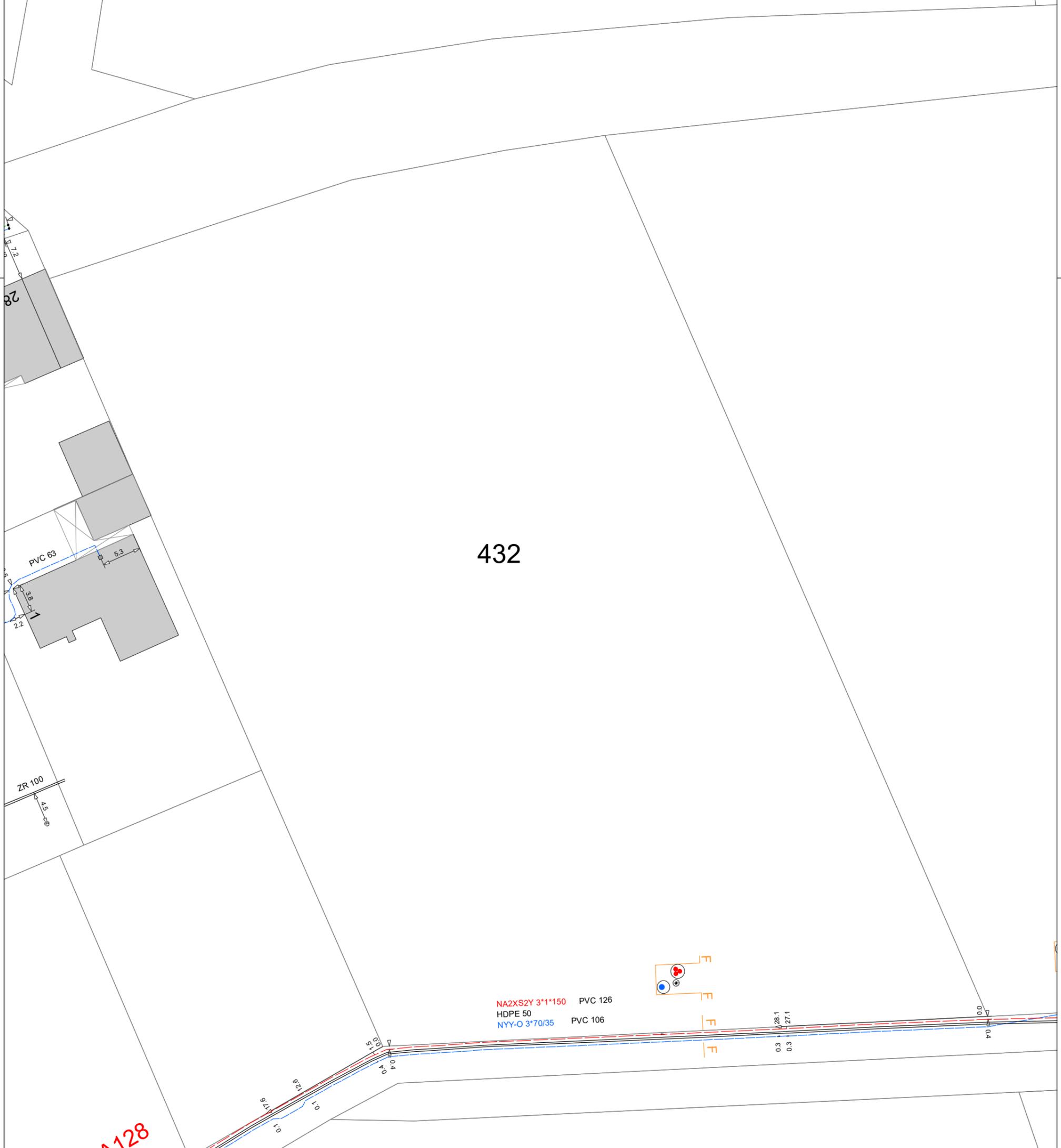
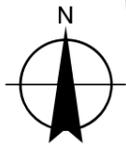


Fl.Nr. 432



Fl.Nr. 1498





432

GA128

NA2XS2Y 3\*1\*150 PVC 126  
HDPE 50 PVC 106  
NYY-O 3\*70/35



**Stromleitungs- und Mastenrecht für LEW**

<b>Zeichenerklärung:</b> Mittelsp.-Kabel ——— Niedersp.-Kabel ——— Straßenbel.-Kabel ——— Fernmelde-Kabel ———	Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich! Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse! Das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!	<b>Maßstab:</b> 1:500 / DIN A3 <b>Datum:</b> 09.02.2024, 09:11 Uhr <b>Blatt:</b> 1 von 1 <b>Fl.Nr. 432</b>
	