

Az.: K 141/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



Grundstücke der Gemarkung Welden

- | | | | |
|----|--------------|---|--------------|
| 1) | Fl.Nr. 137/2 | Ganghoferstraße 4
Gebäude- und Freifläche | zu 0,0778 ha |
| | Fl.Nr. 137/5 | Ganghoferstraße, Verkehrsfläche | zu 0,0002 ha |
| 2) | Fl.Nr. 240 | Platte, Landwirtschaftsfläche | zu 0,7131 ha |
| 3) | Fl.Nr. 349 | Lange Schlaube,
Landwirtschaftsfläche | zu 1,3552 ha |
| 4) | Fl.Nr. 1021 | Breitwiesen,
Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche | zu 0,8847 ha |

zum Bewertungsstichtag 14. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Grundstücke.....	3
1.4	Unterlagen.....	3
1.5	Ortsbesichtigung.....	3
1.6	Recherchen	3
1.7	Technische Daten.....	4
2.0	GRUNDSTÜCK	6
2.1	Grundbuch.....	6
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung	7
2.3	Ort Lage	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Bauleitplanung Flächennutzungsplan	9
2.6	Bodenrichtwerte	10
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG 1) FL.NR. 137/2, 137/5, GANGHOFERSTR. 4	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Einteilung Wohnfläche Nutzfläche	14
3.3	Baubeschreibung	14
3.3.1	Allgemein.....	14
3.3.2	Wohnhaus A	15
3.3.3	Nebengebäude B.....	17
3.3.4	Garage C.....	17
3.4	Baumängel Bauschäden.....	17
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude	18
3.6	Außenanlagen.....	18
4.0	SONSTIGE ANGABEN	19
4.1	Einrichtung Möblierung Maschinen Geräte	19
4.2	Nutzung	19
4.3	Energieausweis.....	19
4.4	Pachtverhältnis	19
5.0	WERTERMITTLUNG 1) FL.NR. 137/2, 137/5, GANGHOFERSTR. 4	20
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren	20
5.2	Bodenwert	21
5.3	Sachwertverfahren	22
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021	22
5.3.2	Ermittlung Gebäudewert	23
5.3.3	Wert der Außenanlagen	26
5.3.4	Zusammenstellung	26
5.4	Verkehrswert.....	26
6.0	WERTERMITTLUNG LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Wertermittlung 2) Fl.Nr. 240	32
6.3	Wertermittlung 3) Fl.Nr. 349	34
6.4	Wertermittlung 4) Fl.Nr. 1021	36

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lagepläne | Grundriss/Schnitt Gebäude C | Leitungslagepläne

1.0 ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg

1.2 AUFTRAG

Az.: K 141/24
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Grundstücke zu ermitteln (nach Immobilienwertverordnung 2021).

1.3 GRUNDSTÜCKE

Gemarkung Welden
1) Fl.Nr. 137/2, Ganghoferstraße 4
Gebäude- und Freifläche zu 0,0778 ha
Fl.Nr. 137/5, Ganghoferstraße,
Verkehrsfläche zu 0,0002 ha
2) Fl.Nr. 240, Platte, Landwirtschaftsfläche zu 0,7131 ha
3) Fl.Nr. 349, Lange Schlaue,
Landwirtschaftsfläche zu 1,3552 ha
4) Fl.Nr. 1021, Breitwiesen,
Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,8847 ha
In 86645 Welden

1.4 UNTERLAGEN

- Lagepläne M 1:1000 vom 16.01.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung vom 17.01.2025
 - Plan Neubau einer Garage mit Holzlege von 1970
 - Grundbuchauszug vom 23.01.2025
- (vom Wohnhaus und vom Nebengebäude lagen keine Planunterlagen vor)

1.5 ORTSBESICHTIGUNG

Am 14. März 2025.

1.6 RECHERCHEN

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:
• Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024

Verwaltungsgemeinschaft Welden:
• Informationen zu Baurecht, Sanierungsgebiet und Erschließung

Landratsamt Augsburg-Land, Kreisbaumeister:
• Informationen zu Bauleitplanung/Außenbereich

1.7 TECHNISCHE DATEN

1) Fl.Nr. 137/2 Fl.Nr. 137/5

Grundstücksgröße 778 m²

Grundstücksgröße 2 m²

ALTER/BAUJAHR

Wohnhaus A: ca. 100 Jahre

Nebengebäude B: ca. 200 Jahre

Garage C: ca. 1970

WOHN-/NUTZFLÄCHEN

Wohnhaus A: EG/OG/DG ca. 190 m²

Kellerfläche ca. 40 m²

Nebengebäude B: ca. 100 m²

Garage C: ca. 60 m²

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuerstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

WOHNHAUS A

a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

KG: geschätzt 50,0 m²

EG: ca. 9,0 m x 10,0 m = 90,0 m²

OG: ca. 9,0 m x 10,0 m = 90,0 m²

DG: ca. 9,0 m x 10,0 m = 90,0 m²

320,0 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen:

Balkon, Vordach

– als Zuschlag bei Sachwertberechnung

c) nicht überdeckt: entfällt

NEBENGEBÄUDE B

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

EG: 9,0 m x 12,5 m = 112,5 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

GARAGE C

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\text{EG: } 8,8 \text{ m} \times 6,5 \text{ m} + 3,7 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} = 72,0 \text{ m}^2$$

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

2) Fl.Nr. 240

Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 7.131 m²

3) Fl.Nr. 349

Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 13.552 m²

4) Fl.Nr. 1021

Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 8.847 m²

2.0 GRUNDSTÜCKE

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Augsburg, von Welden, Blatt 3401

BESTANDSVRZEICHNIS

Wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 (betrifft Fl.Nrn. 137/2 und 137/5) –

Beschränke persönliche Dienstbarkeit an FlSt. 137/2 und 137/5 (Wasserleitungsrecht) für den Markt Welden; gemäß Bewilligung vom 20.11.1957, URNr. 1580 ...

Vermerk:

Die Lage dieser Wasserleitung ist nicht bekannt. Die öffentliche Wasserleitung befindet sich im Bereich der Ganghoferstraße (siehe Lageplan vom 14.03.2025).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch diese Wasserleitung keine Wertbeeinflussung besteht.

Nr. 3 (betrifft Fl.Nrn. 137/2 und 137/5) –

Ein Sanierungsverfahren wird an FlSt. 137/2 und 137/5 durchgeführt; eingetragen am 05.06.2003;

Nr. 6 (betrifft Fl.Nrn. 137/2 und 137/5) –

Sanierung an FlSt. 137/2 und 137/5 wird durchgeführt; eingetragen am 22.08.2017.

Vermerk:

Die Grundstücke befinden sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Welden“. Bisher wurden laut Auskunft des Marktes Welden keine Maßnahmen in diesem Bereich durchgeführt. Informationen zum Sanierungsverfahren sind über die Marktgemeinde einzuholen (z.B. Planungsstand, Beantragung von Zuschüssen, Informationen über mögliche Kostenbeiträge etc.).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren keine Wertbeeinflussung 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

1) Fl.Nr. 137/2 und Fl.Nr. 137/5

Grundstücksform siehe Lageplan.

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt.

Aufgrund der Lage neben der Laugna besteht hoher Grundwasserstand.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um alllastenfreie Grundstücke handelt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Ganghoferstraße.

Zum Hauptgrundstück gehört noch ein kleiner Grundstücksstreifen von 2 m² an der Ganghoferstraße.

Das Grundstück Fl.Nr. 137/2 ist mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaut. Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

2) Fl.Nr. 240

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücklänge ca. 140 m, Grundstücksbreite ca. 35 bis 60 m.

Leicht geneigtes Gelände.

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Platte

Fläche: 7.131 m²

Tatsächliche Nutzung: 7.131 m² Grünland

Bodenschätzung:

7.131 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 3566

Gesamtertragsmesszahl 3566

3) Fl.Nr. 349

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücklänge ca. 230 m, Grundstücksbreite ca. 55 m.

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Lange Schlauhe

Fläche: 13.552 m²

Tatsächliche Nutzung: 13.552 m² Ackerland

Bodenschätzung:

13.552 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 6912

Gesamtertragsmesszahl 6912

4) Fl.Nr. 1021

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücklänge ca. 160 m, Grundstücksbreite ca. 40 bis 70 m.

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Breitwiesen

Fläche: 8.847 m²

Tatsächliche Nutzung: 8.413 m² Ackerland

434 m² Sumpf

Bodenschätzung:

6.822 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 2592

Gesamtertragsmesszahl 2592

2.3 ORT | LAGE

Allgemein

Die Gemeinde Welden liegt mitten im Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder" und hat ca. 3.900 Einwohner. Im Ort sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke, Banken, Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule vorhanden.

Die Entfernung nach Augsburg beträgt ca. 25 km, zur Autobahn A 8 (Adelsried) ca. 8 km.

1) Fl.Nr. 137/2 und Fl.Nr. 137/5

Die Grundstücke befinden sich in der Ortsmitte, in der Ganghoferstraße. Es handelt sich um Altortlage mit gemischter Bebauung. Nördlich, östlich und südlich befinden sich Wohnhäuser. Westlich grenzt die Zufahrt zum

Grundstück Fl.Nr. 137/2 und die Laugna (Bach) an. Ca. 50 m östlich befindet sich der Marktplatz mit Rathaus.

2) Fl.Nr. 240

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand. Westlich befindet sich ein Wohngebiet, östlich ein Gewerbegebiet.

Südlich und östlich befindet sich ein angrenzender, bewachsener Grundstücksstreifen (Bäume und Büsche) und z.T. eine steile Böschung.

Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen an der Westseite befindlichen Feldweg (Grünweg).

3) Fl.Nr. 349

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand. Östlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Zufahrt erfolgt über einen südlich verlaufenden Feldweg.

4) Fl.Nr. 1021

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand neben der Bahnhofstraße/Staatsstraße 2032. Nördlich grenzt ein Lagerplatz an, östlich befindet sich Grünland bzw. ökologische Fläche und die Laugna, südlich ebenfalls Grünland.

Die Zufahrt erfolgt von einem Feldweg neben der Ortsdurchgangsstraße.

2.4 ERSCHLISSUNG

1) Fl.Nr. 137/2 und Fl.Nr. 137/5

Die Grundstücke sind erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

Die Erschließungskosten sind abgegolten.

2.5 BAURECHT | BAULEITPLANUNG

1) Fl.Nr. 137/2 und Fl.Nr. 137/5

Die Grundstücke befinden sich im Innerortsbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Nach dem Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BNVO) dargestellt.

Die Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Welden“ (siehe Gutachten 2.1).

2) Fl.Nr. 240

Das Grundstück liegt vollständig außerhalb des Siedlungszusammenhangs im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Flächennutzungsplan:

Grünlandnutzung auf grundwasserfernen Standort, Anlage von Streuobstanlagen möglich.

Lage des Biotops B92 6d1 nicht bekannt.

3) Fl.Nr. 349

Das Grundstück liegt vollständig außerhalb des Siedlungszusammenhangs im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Flächennutzungsplan:

Grünlandnutzung auf grundwasserfernen Standort, Anlage von Streuobstanlagen möglich.

4) Fl.Nr. 1021

Das Grundstück liegt vollständig außerhalb des Siedlungszusammenhangs im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Flächennutzungsplan:

Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild. Mögliche Fläche für Ersatzmaßnahmen.

Biotop B12, 6d1 an der Ostseite.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“.

2.6 BODENRICHTWERTE

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Fl.Nr. 137/2 und Fl.Nr. 137/5

Gemarkung Welden, Ganghoferstraße 4:

gemischte Baufläche: 400 €/m²

baureifes Land, mit Erschließung

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden,

der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist ein Ausgangswert zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale (u. a. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt) sind durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert sachverständig zu berücksichtigen.

Die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende vorherrschende, gebietstypische wertrelevante GFZ (WGFZ) ist von den Gutachtern selbst zu ermitteln, nachdem die Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte in der Regel ohne eine dazugehörige WGFZ ausgewiesen sind. Maßgeblich ist hier die wertrelevante WGFZ – vgl. § 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks ImmoWertV. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bodenrichtwert eine gebietstypische WGFZ repräsentiert und bei deutlich abweichender baulicher Nutzung (z.B. vereinzelte sehr große Grundstücke mit geringer Bebauung in einer Zone) eine sachverständige Würdigung notwendig ist. Eine weitere Anpassung hinsichtlich der Grundstücksgröße kann gemäß Anlage 2 der VW-RL vorgenommen werden, ist aber in jedem Fall kritisch zu würdigen, um eine mögliche Doppelberücksichtigung zu vermeiden (Multikollinearität).

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche z. B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Bei der Verwendung von Bodenrichtwerten sind die baurechtlichen Verhältnisse individuell zu prüfen. So kann es sein, dass in ortsrandnahen Lagen lediglich Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, obwohl diese Flächen gegebenenfalls im Flächennutzungsplan der jeweiligen Gemeinden bereits als Bauflächen dargestellt sind. Da Darstellungen im Flächennutzungsplan kein Baurecht vermitteln, werden bis dato vom Gutachterausschuss nur in Ausnahmefällen, beispielsweise, wenn sich ein konkretes Baurecht in absehbarer Zeit abzeichnet, Bodenrichtwerte für dieses sogenannte „Bauerwartungsland“ ermittelt. Insofern sind derartige Verhältnisse individuell sachverständig zu berücksichtigen.

Laut § 15 ImmoWertV sind die Richtwertzonen „so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert

gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.“ Innerhalb der Zonen sollen Art und Maß der Nutzung bei Grundstücken der vorherrschenden Nutzungsart weitgehend

übereinstimmen. Eine Bodenrichtwertzone repräsentiert somit sinngemäß ein Grundstück mit durchschnittlicher Lage. Die ImmoWertV konkretisiert in § 15 Abs. 2 zusätzlich: „Einzelne Grundstücke oder Grundstücks-teile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.“ Im Rahmen der Erstellung der Bodenrichtwertkarten wurden solche entsprechenden Flächen mit individuellen spezifischen Gegebenheiten ggf. von der Zonierung bewusst ausgespart.

Ein Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, welches laut § 13 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV wie folgt definiert ist: „Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen“.

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Baulandzonen auf den voll erschlossenen Zustand, soweit nichts anderes angegeben wurde. Davon abweichende Erschließungszustände und Entwicklungsstadien eines Bewertungsgrundstücks sind für den jeweiligen Bewertungsstichtag anhand vorliegender Bebauungspläne und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sachgerecht zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert repräsentiert ein gebietstypisches Maß der baulichen Nutzung (üblicherweise als WGFZ ausgedrückt).

Dennoch ist es nicht immer möglich, die Zonen so abzugrenzen, dass ausschließlich eine einheitliche bauliche Ausnutzung abgebildet wird. In solchen „Gemengelage“ (kleinteilige Durchmischung verschiedener Nutzungen) ist daher eine gesonderte Würdigung notwendig. Eine Anpassung obliegt im sachverständigen Ermessen.

Fl.Nr. 240, Fl.Nr. 349, Fl.Nr. 1021

Gemarkung Welden:

Ackerland: 11 €/m²

Grünland: 6 €/m²

Fläche für Landwirtschaft

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.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

1) FL.NRN. 137/2 UND 137/5, GANGHOFER STRAßE 4

3.1 ALLGEMEINES

Das Wohnhaus A ist laut Auskunft ca. 100 Jahre alt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude (EG, OG, DG) mit Teilunterkellerung.

Beim Nebengebäude B handelt es sich um das ehemalige Stallgebäude. Das Alter des Nebengebäudes wird mit ca. 200 Jahren geschätzt. Rückseitig wurde ca. 1970 an der Grenze die Garage C errichtet.

3.2 EINTEILUNG WOHNFLÄCHE | NUTZFLÄCHE

WOHNHAUS A

KG: 3 Kellerräume ca. 40 m²

EG: Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Abstellraum ca. 75 m²

OG: 4 Zimmer, Bad, Treppenraum ca. 75 m²

DG: Wohnraum, Schlafrum, Treppenraum ca. 40 m²
ca. 190 m²

Wohnfläche ca. 190 m²

NEBENGEBÄUDE B

EG: ehem. Stall ca. 100 m² Nutzfläche

GARAGE C

EG: Garage ca. 60 m² Nutzfläche

Vermerk:

Es lag nur ein Plan von der Garage C vor. Die Flächen vom Wohnhaus A und vom Nebengebäude B wurden geschätzt.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

3.3.1 ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

3.3.2 WOHNHAUS A

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Betonboden, Wände Keller aus Vollziegelmauerwerk. Starke Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Wänden. Starke Feuchtigkeitsschäden, Löcher und Risse im alten Betonboden – Grundwasser ca. 10 cm unter Kellerboden ersichtlich.

Kellerdecke massiv, Decken über EG/OG/DG als alte Holzbalkendecken (Deckenaufbau nicht bekannt).

Wände EG bis DG aus Vollziegelmauerwerk, verputzt. Außenwandstärke EG ca. 45 cm, OG ca. 30 cm.

Feinkörniger Außenputz mit weißem Altanstrich und Abwitterungen (ca. 30 bis 40 Jahre alt). Rissebildungen im Bereich der Fenster und am Traufkasten (unter Dachrinne).

Dachdeckung aus Betonpfannen (ca. 50 Jahre alt).

An Westseite große Dachgaube mit alter Eternitplattenverkleidung (vermutlich asbesthaltig, Putzschäden am Ortgang).

Auf dem Dach Stromständer und Antenne/Sat-Schüssel. Schornsteinkopf mit alter schadhafter Verkleidung/Verblechung.

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Schadhafte Beton-/Stahl-Balkonplatte mit alten Fliesen und altem Metallgeländer, mit vorderseitigen und unterseitigen Abplatzungen.

Alte Kunststofffenster mit altem Isolierglas und eingebauten Kunststoff-Rollläden (ca. 50 Jahre alt). Fenster haben schadhafte Beschläge und Undichtigkeiten.

Kunststoff-Haustüre mit Klingel- und Sprechanlage (ca. 20 Jahre alt).

Hauseingangsüberdachung aus einfacher Holzkonstruktion mit Schäden und Eingangstreppe aus Granit.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS

Alte, schadhafte Bodenbeläge aus Teppich, Laminat, Parkett.

Wände mit Altputz, mit Altanstrich bzw. alten Tapeten.

Decken, zum Teil furnierte Holz-Paneele, zum Teil Holz-Nut- und Federverschalung, zum Teil mit Altputz.

Alte, dunkel furnierte Holztüren mit Schäden.

In einem Raum alte Rohre und Leitungen vor der Wand verlegt.

Bad (ca. 20 Jahre alt) –

Hellgraue Boden- und Wandfliesen, Holz-Paneeldecke. Kunststoff-Badewanne mit verchromter Wannenumarmatur. Wandhänge-WC grau mit Unterputzspülkasten,

Waschtisch grau mit verchromter Armatur, eingebaute Duschwanne mit Glastüre.

INNENAUSBAU OBERGESCHOSS

Renovierte, geradeläufige Holztreppe mit Stufen und Geländer aus Buche.

Alte, schadhafte Bodenbeläge aus Teppich, Laminat, Holz.

Wände mit Altputz, mit Altanstrich bzw. alten Tapeten. Decken und Schrägen mit Nut- und Feder-Holzverschalung.

Alte, dunkel furnierte Holztüren mit Schäden.

Bad (ca. 50 Jahre alt) –

Beige Boden- und Wandfliesen, Holzdecke Nut- und Federverschalung. Schadhafte Sanitäreinrichtung mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, alten Armaturen und Stand-WC.

INNENAUSBAU DACHGESCHOSS

Alte, geradeläufige Holztreppe.

Zwei Räume mit alten Bodenbelägen, verputzten Wänden, Decken und Schrägen mit Nut- und Feder-Holzverschalung. Treppenraum mit Holzboden und alten Holztüren wie vor.

Klappe zum Dachspitz.

DACHSPITZ

Holzboden. Altes Dachgebälk mit Wärmedämmung/Alufolie zwischen den Sparren.

KELLERGESCHOSS

Kellerräume im veralteten, schadhafte Zustand (Wände, Decken und Böden mit starken Feuchtigkeitsschäden, Rissen, Löchern etc.).

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Im KG alter Holz-/Ölkessel (ca. 50 Jahre alt) und alter Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe (ca. 40 Jahre alt). Alte Rohrinstallationen.

Alte Heizkörper in den Räumen (ca. 50 Jahre alt).

Sanitäreinrichtung wie beschrieben, alte Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Alte Elektroinstallation mit Elektro-Hauptverteilung im Flur EG (ca. 50 Jahre alt).

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation noch den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

3.3.3 NEBENGEBÄUDE B

Wände aus Vollziegelmauerwerk. Decke über EG aus rostigen Stahlträgern mit ausgemauerten Kappen (Vollziegeln), mit starken Putzabplatzungen und Rissebildungen.

Alter Außenputz mit Schäden, zum Teil erneuert bzw. ausgebessert.

Innenputz mit starken Putzabplatzungen, Feuchtigkeitsschäden und Rissebildungen. Alter, schadhaften Betonboden.

Alter Holzdachstuhl (nicht einsehbar) mit Betonpfannendeckung und verzinkter Rinne.

Vordach unterseitig mit Holzverschalung, mit Schäden. Innen verputzte Abmauerung, dahinter drei Kunststoff-Öltanks (ca. 40 Jahre alt).

Alte Fenster, Türen und altes Aluminium-Rollltor mit Schäden. Rechts Garage mit Sektionaltor.

3.3.4 GARAGE C

Wände aus Mauerwerk mit altem Putz, mit Schäden (Risse, Abplatzungen, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich). Flachdach mit Stahlbetondecke und Bitumenbahnen (nicht einsehbar), umlaufendes Dachrandblech.

Innen roher Betonboden, ohne Estrich, mit starker Rissebildung und Abplatzungen, Montagegrube.

Ziegelmauer und Decke innen ohne Putz.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Bauschäden und Baumängel, welche bei der Besichtigung festgestellt wurden, sind in der Baubeschreibung erwähnt.

Verdeckte Mängel und Schäden können bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Die Gebäude sind in einem veralteten, schadhafte Zustand. Die letzte Modernisierung des Wohnhauses war vor ca. 50 Jahren (ca. 1976). Es ist ein großer Renovierungsstau gegeben. Die Dachdeckungen beim Wohnhaus A und Nebengebäude B sind ca. 50 Jahre alt.

3.6 AUSSENANLAGEN

Veraltete, schadhafte Außenanlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück in einem veralteten Zustand befinden. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG | MASCHINEN | GERÄTE

Im Wohnhaus A ist eine alte, wertlose KÜcheneinrichtung vorhanden, außerdem alte Möbel.

Im Nebengebäude B sind verschiedene Materialien und Gegenstände gelagert.

In der Garage C stehen mehrere ältere Motorräder.

Möblierung, Einrichtungsgegenstände, sonstige bewegliche Gegenstände, Geräte, Maschinen und Materialien etc. in den Gebäuden sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG Wohnhaus Eigennutzung

4.3 ENERGIEAUSWEIS Es ist kein Energieausweis vorhanden.

4.4 PACTVERHÄLTNIS Laut Auskunft sind die Grundstücke Fl.Nr. 240, 349 und 1021 verpachtet. Es besteht nur eine mündliche Pachtvereinbarung.
Die Grundstücke Fl.Nr. 240 und 349 werden bewirtschaftet. Das Grundstück Fl.Nr. 1021 wurde vor einiger Zeit vom Pächter stillgelegt.

5.0 WERTERMITTLUNG

1) FL.NRN. 137/2 UND 137/5, GANGHOFER STRAßE 4

5.1 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 (Marktpassung).
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.

Da es sich um ein Wohnhaus handelt, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

5.2 BODENWERT

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.

Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024:

Welden, Ganghoferstraße 4 –
gemischte Baufläche: 400 €/m²
baureifes Land, mit Erschließung

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er bezieht sich auf unbebaute Grundstücke mit normaler Form und üblicher Größe.

Das Grundstück liegt an der Ortsdurchgangsstraße und neben der Laugna. In diesem Bereich sind starker Straßenverkehr und ein hoher Grundwasserstand gegeben.

Die negativen Grundstücksmerkmale wirken sich wertmindernd aus. Die Wertminderung wird als objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (siehe Gutachten 5.4).

Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Wertberechnung:	Fl.Nr. 137/2	778 m ²
	Fl.Nr. 137/5	2 m ²
		780 m ²

Richtwert 400 €/m² x 780 m² = 312.000 €

Bodenwert 312.000 €

5.3 SACHWERTVERFAHREN

5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wur-

den. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

5.3.2 ERMITTLUNG GEBÄUDEWERTE

WOHNHAUS A

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten ist die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer).

Es handelt sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Grundlage ist der Gebäudetyp 1.11.

Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 1 bis 2. Die Bausubstanz ist veraltet und schadhaff.

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGEBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundertsatz der Standardeinstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard	
	1	2	3	4	5		gew.	€/m² BGF
Außenwände	100%					0,23	0,23	150,65
Dächer		100%				0,15	0,30	108,75
Außentüren und Fenster		100%				0,11	0,22	79,75
Innentüren/Innenwände		100%				0,11	0,22	79,75
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				0,11	0,22	79,75
Fußböden		100%				0,07	0,14	50,75
Sanitäreinrichtungen			100%			0,07	0,21	58,45
Heizung		100%				0,09	0,18	65,25
Sonstige technische Ausstattung		100%				0,06	0,12	43,50
						1,00		
						gewogener Standard =		1,84
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.11 Kostenkennwerte:	655	725	835	1005	1260	Gewogene NHK =	717 €	

Bruttogrundfläche:	320 m ²
Alter:	100 Jahre
Alter verjüngt:	70 Jahre (wegen Renovierung 1976)
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (nach Instandsetzung)
Alterswertminderung:	70 % (Tabelle linear)
Kostenkennwert:	717 €/m ² BGF
Zuschlag wegen Teilunterkellerung:	50 €/m ² BGF
Ansatz Kostenkennwert:	767 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 132,6
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, I. Quartal 2025 = 132,6)	

Bruttogrundfläche 320 m² x 767 € = 245.440 €

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

245.440 € : 70,9 x 132,6 = 459.032 €

Besonders zu berechnende Bauteile:

Vordach, Balkon	5.000 €
Neuherstellungskosten	<u>464.032 €</u>
Wertminderung wegen Alter nach Tabelle linear 70% =	<u>324.822 €</u>
	<u>139.209 €</u>

Gebäudwert Wohnhaus 139.000 €

Schadensbehebungskosten und dringend erforderliche Modernisierungskosten werden als objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (siehe Gutachten 5.4). Es werden nur Schadensbehebungskosten und Modernisierungskosten berücksichtigt, um eine einfache Wohnqualität und die angesetzte Restnutzungsdauer zu erreichen. Die Schadensbehebungs- und Modernisierungskosten werden auf 90.000 € geschätzt.

NEBENGEBÄUDE B

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer) und Erfahrungswerte des Sachverständigen. Die NHK 2010 enthält keine Kostenkennwerte für alte landwirtschaftliche Gebäude. Der Kostenkennwert wird sachverständig mit 500 €/m² BGF festgelegt. Die Bausubstanz ist veraltet und schadhafte.

Bruttogrundfläche:	113 m ²
Alter:	200 Jahre
Alter verjüngt:	180 Jahre (wegen Dacherneuerung 1976)
Gesamtnutzungsdauer:	200 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre (nach Instandsetzung)
Alterswertminderung:	90 % (Tabelle linear)
Kostenkennwert:	500 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 133,6
(für Neubau gewerb. Betriebsgebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, I. Quartal 2025 = 133,6)	

Bruttogrundfläche	113 m ² x	500 € =	56.500 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt			
	56.500 € :	70,9 x 133,6 =	106.465 €
Besonders zu berechnende Bauteile:			0 €
Neuherstellungskosten			<u>106.465 €</u>
Wertminderung wegen Alter			
nach Tabelle linear	90%	=	<u>95.819 €</u>
			<u>10.647 €</u>

Das Gebäude ist veraltet und stark schadhaft. In der Vergangenheit wurden nur geringe Modernisierungen durchgeführt. Es bestehen viele, z.T. gravierende Bauschäden. Die Schadensbehebungskosten übersteigen den Restwert des Gebäudes.

Es ist demzufolge kein Gebäudewert mehr gegeben.

GARAGE C

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau- nebenkosten und Umsatzsteuer) und Erfahrungswerte des Sachverständigen. Die NHK 2010 enthält keine Kostenkennwerte für alte landwirtschaftliche Gebäude. Der Kostenkennwert wird sachverständig mit 500 €/m² BGF festgelegt. Die Bausubstanz ist veraltet und schadhaft.

Bruttogrundfläche:	72 m ²
Baujahr:	ca. 1970
Alter:	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Alterswertminderung:	79 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	500 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 133,6
	(für Neubau gewerb. Betriebsgebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, I. Quartal 2025 = 133,6)

Bruttogrundfläche	72 m ² x	500 € =	36.000 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt			
	36.000 € :	70,9 x 133,6 =	67.836 €
Besonders zu berechnende Bauteile:			0 €
Neuherstellungskosten			<u>67.836 €</u>
Wertminderung wegen Alter			
nach Tabelle linear	79%	=	<u>53.591 €</u>
			<u>14.246 €</u>

Das Gebäude ist veraltet und stark schadhaft. In der Vergangenheit wurden nur geringe Modernisierungen durchgeführt. Es bestehen viele, z.T. gravierende Bauschäden. Die Schadensbehebungskosten übersteigen den Restwert des Gebäudes.

Es ist demzufolge kein Gebäudewert mehr gegeben.

5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN

Schadhafte Befestigungen und Außenanlagen, nicht öffentliche Erschließung veraltet – ohne Wertansatz

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	312.000 €
Gebäudewert Wohnhaus A	139.000 €
Gebäudewert Nebengebäude B	0 €
Gebäudewert Garage C	0 €
Außenanlagen	0 €
<u>vorläufiger Sachwert</u>	<u>451.000 €</u>

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Die Immobilienmarktsituation ist bei der Bodenwert- und bei der Gebäudewertermittlung berücksichtigt.

Nach Immobilienwertverordnung 2010 sind nach der Marktanpassung objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Das Grundstück liegt an der Ortsdurchgangsstraße und neben der Laugna. In diesem Bereich ist ein höheres Verkehrsaufkommen (Lärm) und ein hoher Grundwasserstand gegeben.
Die Wertminderung wird sachverständig mit 10 % festgelegt.
- Die Schadensbehebungs- und Modernisierungskosten beim Wohnhaus A werden auf 90.000 € geschätzt.

Sachwert	451.000 €
abzüglich 10 % Wertminderung	45.100 €
abzüglich Kostenansatz	90.000 €
	<u>315.900 €</u>

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für die

1) Grundstücke der Gemarkung Welden

Fl.Nr. 137/2 Ganghofer Str. 4

Fl.Nr. 137/5 Ganghoferstraße

festgelegt mit

316.000 €

=====

(in Worten: dreihundertsechzehntausend Euro)

6.0 WERTERMITTLUNG

LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

6.1 ALLGEMEINES

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENSCHÄTZUNG

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätz G) 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.

- 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 anlehmiger 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. SMO, LMO, TMO oder MoS, MoL und MoT.

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 Abschwemmungen 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 $5,7^{\circ}\text{C}$

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.

BODENRICHTWERT

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 01.01.2024:

Gemarkung Welden: Ackerland: 11 €/m²
Grünland: 6 €/m²

Grundlage für die Wertermittlung ist der Bodenrichtwert.

6.2 WERTERMITTLUNG 2) FL.NR. 240

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Platte
Fläche: 7.131 m²
Tatsächliche Nutzung: 7.131 m² Grünland
Bodenschätzung: 7.131 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5),
Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 50,
Ertragsmesszahl 3566
Gesamtertragsmesszahl 3566

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um durchschnittliches Ackerland (Ackerzahl 50).

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 Grünlandgrundstück, welches aber nach der Bodenschätzung Ackerland ist.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich um Dauergrünland handelt.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 6 €/m², für Ackerland 11 €/m².

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in naher Zukunft nicht geändert wird.

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

Verkehrswert

Wertberechnung:

Richtwert Grünland 6,00 €/m²

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Lage und der Grundstücksmerkmale (Größe, Form, Anfahbarkeit, Ertragsfähigkeit) wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 7,50 €/m² festgelegt.

Das Grundstück liegt am Ortsrand. Durch die Ortsrandlage ist eine Werterhöhung gegeben. Die Werterhöhung wird sachverständig mit einem Faktor 1,3 festgelegt.

Angepasster Bodenrichtwert 7,50 € x 1,3 = 9,75 €/m²

$$7.131 \text{ m}^2 \times 9,75 \text{ €} = 69.527 \text{ €}$$

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Welden

Fl.Nr. 240

Platte

Landwirtschaftsfläche zu 0,7131 ha

festgelegt mit

69.500 €

=====

(in Worten: neunundsechzigtausendfünfhundert Euro)

6.3 Wertermittlung 3) Fl.Nr. 349

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: Lange Schlauhe
Fläche: 13.552 m²
Tatsächliche Nutzung: 13.552 m² Ackerland
Bodenschätzung: 13.552 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 54,
Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 6912
Gesamtertragsmesszahl 6912

Die tatsächliche Nutzung ist Ackerland.

Nach der Bodenschätzung handelt es sich um durchschnittliches Ackerland (Ackerzahl 51).

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 Ackerlandgrundstück.

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 11,00 €/m².

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in naher Zukunft nicht geändert wird.

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

Verkehrswert

Wertberechnung:

Richtwert Ackerland 11,00 €

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Lage und der Grundstücksmerkmale (Größe, Form, Anfahrbarkeit, Ertragsfähigkeit) wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 12,50 €/m² festgelegt.

Das Grundstück liegt am Ortsrand. Durch die Ortsrandlage ist eine Werterhöhung gegeben. Die Werterhöhung wird sachverständig mit einem Faktor 1,3 festgelegt.

Angepasster Bodenrichtwert $12,50 \text{ €} \times 1,3 = 16,25 \text{ €/m}^2$

$13.552 \text{ m}^2 \times 16,25 \text{ €} = 220.220 \text{ €}$

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Welden

Fl.Nr. 349

Lange Schluuhe

Landwirtschaftsfläche zu 1,3552 ha

festgelegt mit

220.000 €

=====

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)

6.4 Wertermittlung 4) Fl.Nr. 1021

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage:	Breitwiesen
Fläche:	8.847 m ²
Tatsächliche Nutzung:	8.413 m ² Ackerland 434 m ² Sumpf
Bodenschätzung:	6.822 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 2592
Gesamtertragsmesszahl	2592

Es handelt sich um Brachland (Grundstück ist nach Auskunft stillgelegt).

Nach der Bodenschätzung handelt es sich größtenteils um durchschnittliches Grünland (Grünlandzahl 38).

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.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 6 €/m².

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Darstellung Flächennutzungsplan siehe Gutachten 2.5.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in naher Zukunft nicht geändert wird.

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

Verkehrswert

Wertberechnung:

Richtwert Grünland 6,00 €/m²

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (mögliche Fläche für Ersatzmaßnahmen) und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Laut Auskunft der Naturschutzabteilung Landratsamt Augsburg handelt es sich um eine Feuchtwiese, die auf der Ostseite teilweise als Biotop kartiert ist (Biotopkartierung Bayern Nr. 7529-1027-001). Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse ist nur eine eher extensive Nutzung der Wiese möglich.

Aufgrund des Bodenrichtwertes, der Lage und der Grundstücksmerkmale (Größe, Form, Ertragsfähigkeit, Naturschutz) wird der Wert des Grundstücks sachverständig mit 4,00 €/m² festgelegt.

Das Grundstück liegt am Ortsrand. Die Ortsrandlage wirkt sich bei diesem Grundstück nicht werterhöhend aus.

$$8.847 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €} = 35.388 \text{ €}$$

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

**Grundstück der Gemarkung Welden
Fl.Nr. 1021
Breitwiesen
Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,8847 ha**

festgelegt mit

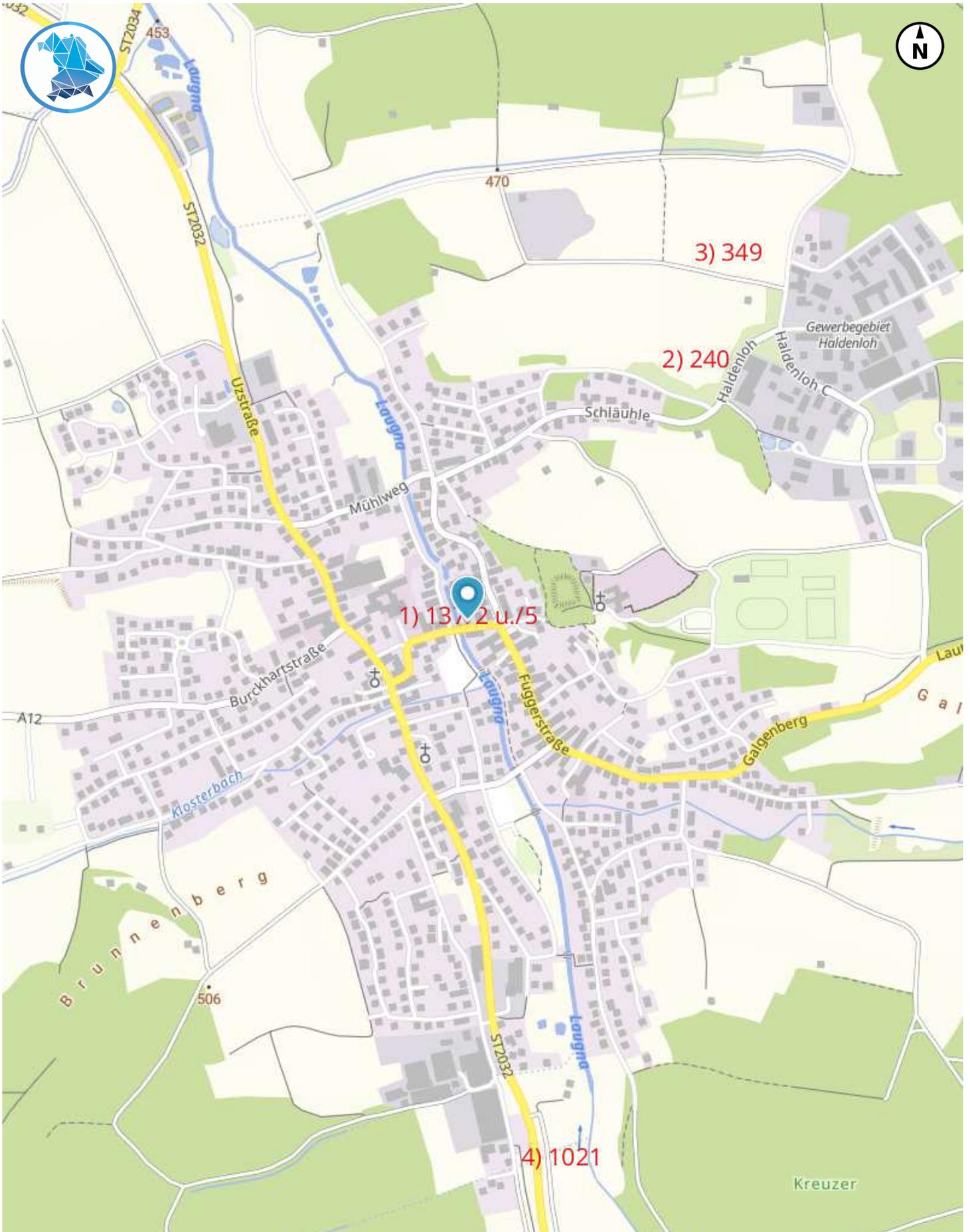
35.500 €

=====

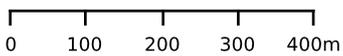
(in Worten: fünfunddreißigtausendfünfhundert Euro)

Meitingen, 8. Mai 2025

Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

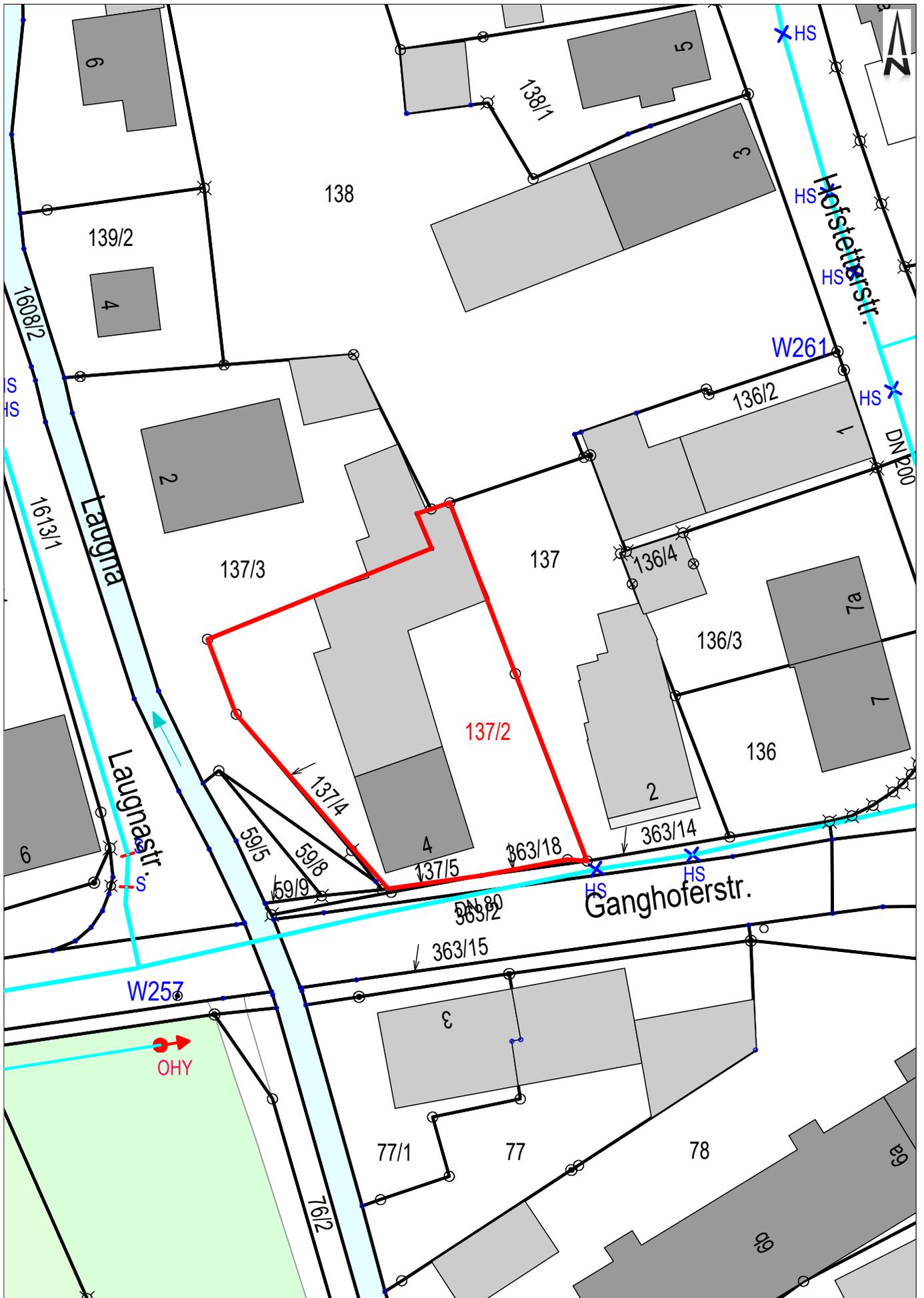


Maßstab 1: 10.000

Erstellt am 07.05.2025 16:37
<https://v.bayern.de/TW336>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



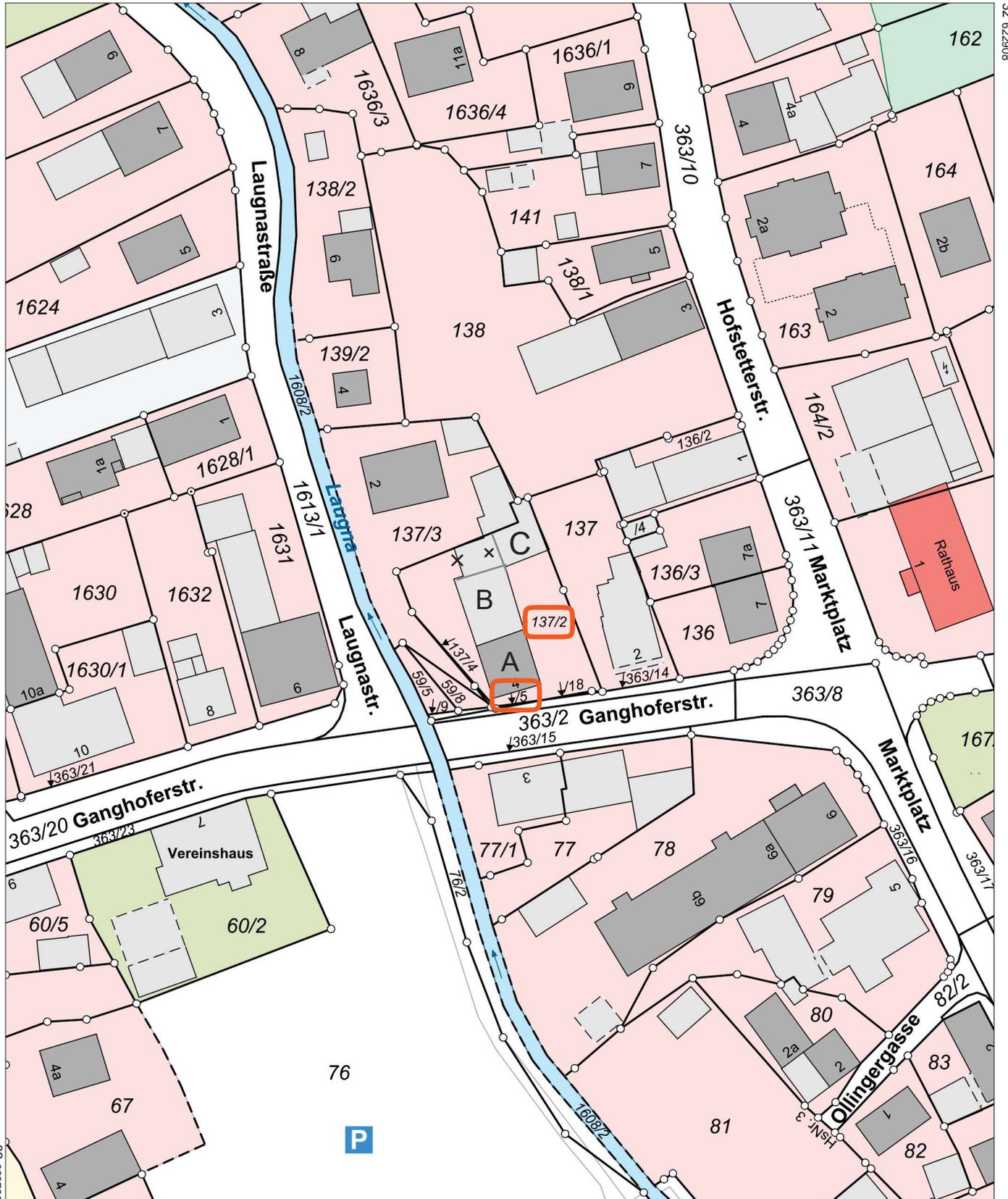


VGem. Welden Landkreis Augsburg	Gemarkung:	Markt Welden	Datum:	14.03. 2025
	Bearbeitet:	A. Mayer	Maßstab:	1:500



Flurstück: 137/2
Gemarkung: Welden

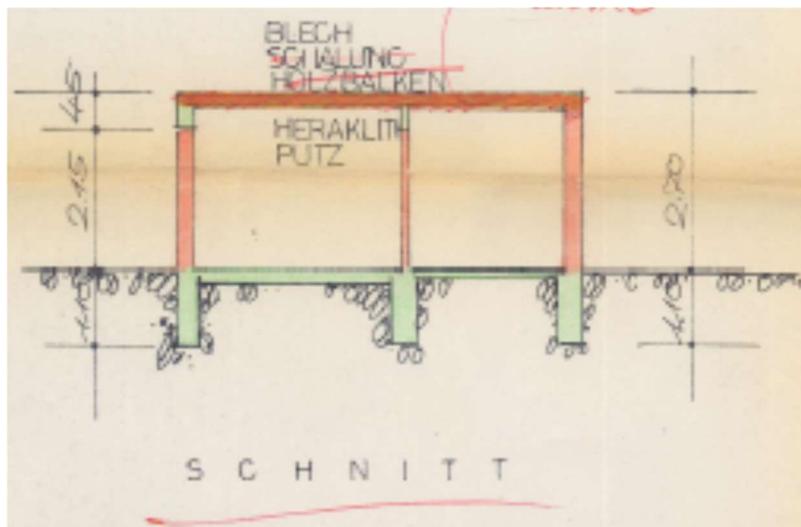
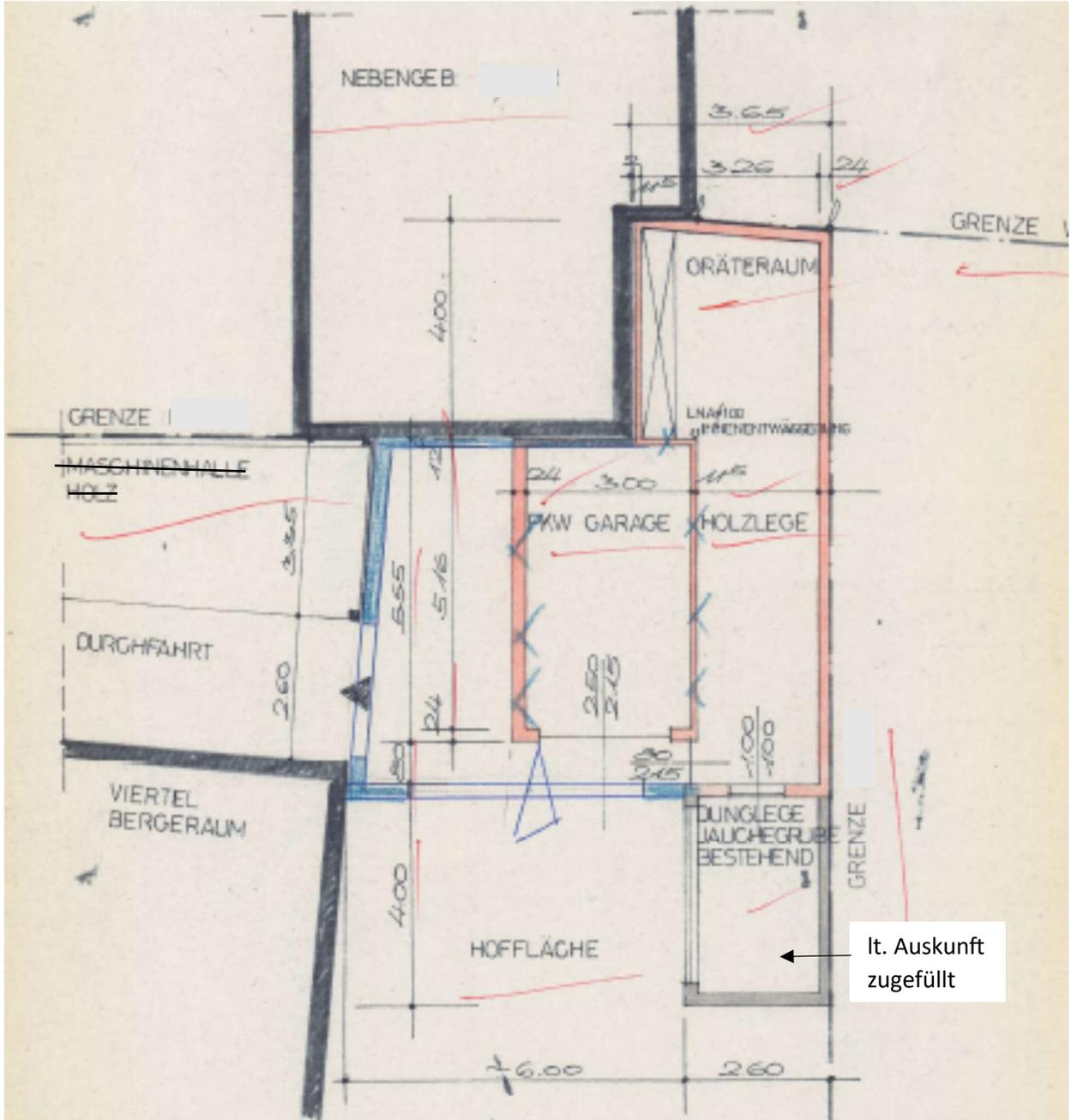
Gemeinde: Welden
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



5368463

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Garage C





Flurstück: 240
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

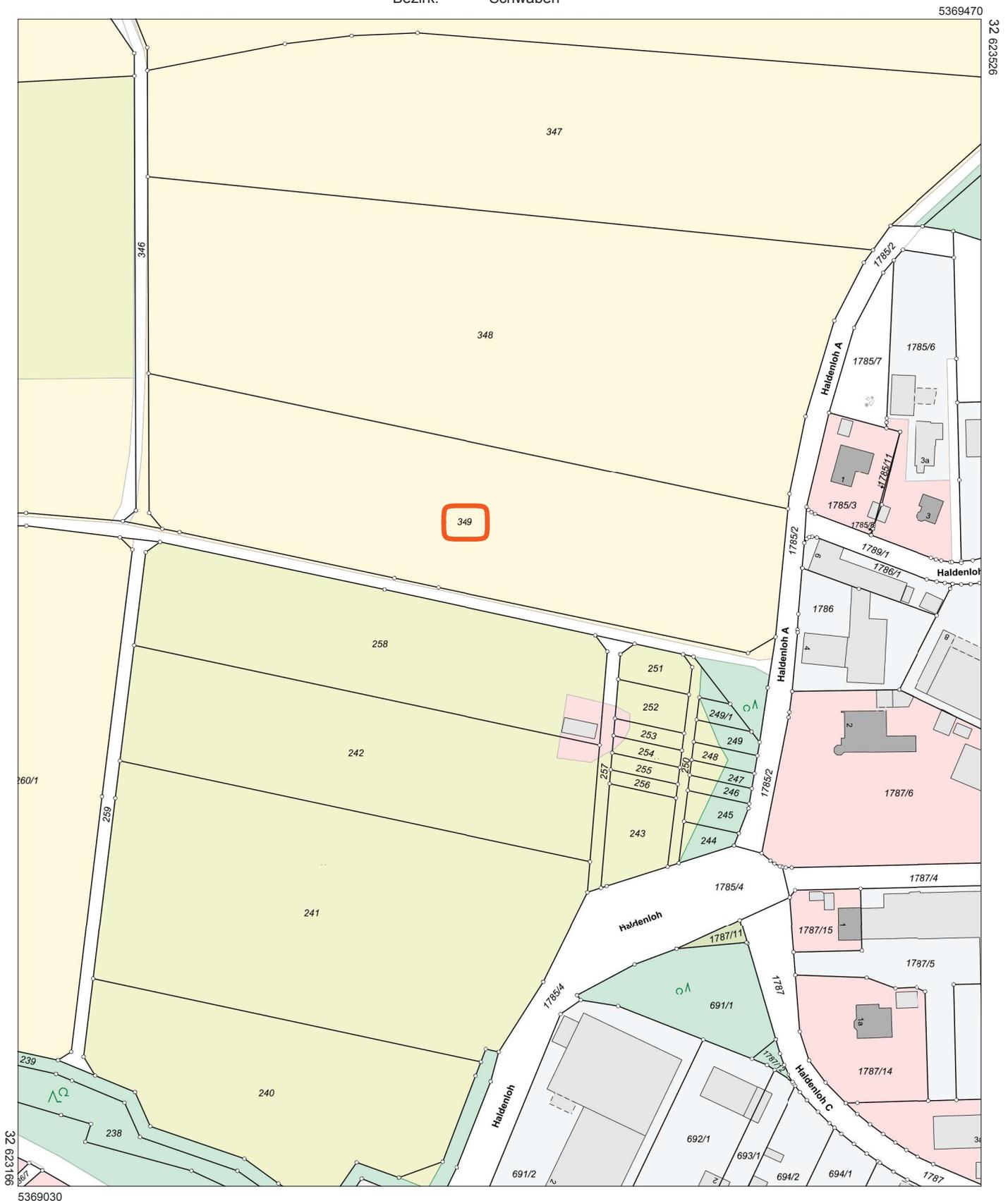


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Flurstück: 349
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Flurstück: 1021
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

