

**Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 12. Dezember 2025**  
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



## GRUNDSTÜCKE

Gemarkung Aystetten	
2) Fl.Nr. 259/4, Bergstraße 7 c, Gebäude- und Freifläche zu	323 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 259/10, Bergstraße 7 b, Gebäude- und Freifläche zu	257 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 259/11, Nähe Bergstraße, Gebäude- und Freifläche zu	534 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 259/12, Nähe Bergstraße, Verkehrsfläche zu	0 m <sup>2</sup>
3) Fl.Nr. 259, Nähe Bergstraße, Gebäude- und Freifläche zu	637 m <sup>2</sup>
4) Fl.Nr. 259/6, Bergstraße 7, Gebäude- und Freifläche zu	324 m <sup>2</sup>
5) Fl.Nr. 259/7, Bergstraße 7 a, Gebäude- und Freifläche zu	326 m <sup>2</sup>
6) Fl.Nr. 259/8, Nähe Bergstraße, Verkehrsfläche zu	112 m <sup>2</sup>
7) Fl.Nr. 259/9, Bergstraße 7 b, Gebäude- und Freifläche zu	<u>67 m<sup>2</sup></u>
Größe Gesamtgrundstück	2.580 m <sup>2</sup>

## LAGE

86482 Aystetten, Bergstraße 7, 7a, 7b, 7c u.a.  
(südlicher Ortsrand, gute Wohnlage)

## VERKEHRSWERTE

2)	688.000 € (Fl.Nr. 259/4, Fl.Nr. 259/10, Fl.Nr. 259/11, Fl.Nr. 259/12)
3)	394.000 € (Fl.Nr. 259)
4)	160.000 € (Fl.Nr. 259/6)
5)	185.000 € (Fl.Nr. 259/7)
6)	24.000 € (Fl.Nr. 259/8)
7)	42.000 € (Fl.Nr. 259/9)
	Verkehrswert Gesamtgrundstück 1.493.000 €

## GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Grundstücke bilden ein Bauträger-Grundstück für die Bebauung mit zwei Doppelhäusern und zwei Einfamilienhäusern. In der Mitte des Grundstückes ist eine ca. 25 m lange Stichstraße (private Verkehrsfläche) geplant. Erschließungssituation siehe Gutachten 2.6.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf die Gebäude hat.

Altlasten sind nicht bekannt. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um altlastenfreie Grundstücke handelt.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 259/6 und Fl.Nr. 259/7 befindet sich ein Teil des Rohbaus einer Doppelhaushälfte (siehe Gutachten 3.0 Gebäudebeschreibung).

Die restlichen Grundstücke sind unbebaut und befinden sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand. Auf den Grundstücken liegt noch in geringem Umfang Bauschutt und Baumaterial (z.B. Steinmaterial und einige Rollladenkästen).

Das Gesamtgrundstück ist von Norden nach Süden leicht ansteigend. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Böschung.

An der Bergstraße sind ein Bauzaun und eine Holzunterkonstruktion der Bautafel vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze steht eine hohe Mauer des Nachbargrundstücks. An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind alte Zäune.

Die Grundstücksfläche war früher mit einem Wohnhaus bebaut, welches abgebrochen wurde. Es wird davon ausgegangen, dass keine Gebäudereste der ehemaligen Bebauung mehr vorhanden sind.

## **BAUBESCHREIBUNG**

FL.NR. 259/6 Der Rohbau besteht aus:

Kellergeschoss aus Stahlbetonplatte, ca. 25 cm stark. Kellerwände aus Stahlbeton, ca. 24 cm stark, mit Außendämmung aus Hartschaum, ca. 12 cm stark. Innenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 17 cm stark. Stahlbetondecke KG ca. 22 cm stark (die Hartschaumplatten über der Erde sind locker, die Sockeldämmung fehlt). EG- und OG-Außenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm stark, Innenwände EG und zum Teil Innenwände OG aus Ziegelmauerwerk, ca. 17 cm stark.

Stahlbetondecke über EG, ca. 22 cm stark. Stahlbetondecke mit umlaufenden Dämmsteinen. Stahlbetonbalkonplatte Südseite. Im EG und OG einige Stahlbetonstützen ersichtlich. Bei Fenstern Ziegelrollladenkästen.

Gewendelte Stahlbetontreppe vom KG zum EG und vom EG zum OG. (Stahlbetondecke über OG fehlt.)

Im KG steht ca. 30 bis 40 cm hoch das Wasser. Vermutlich handelt es sich um Regenwasser, das im Laufe der Zeit über die Stahlbetondecken an der Treppenöffnung in den Keller gelaufen ist.

Im gesamten Bereich des Rohbaus starke Durchfeuchtung der Bauteile (Ziegelmauerwerk und Stahlbeton). Auf der Stahlbetondecke über EG starke Schimmel- und Moosbildung.

FL.NR. 259/7 Der Rohbau besteht aus:

Kellergeschoss aus Stahlbetonplatte, ca. 25 cm stark. Kellerwände aus Stahlbeton, ca. 24 cm stark, mit Außendämmung aus Hartschaum, ca. 12 cm stark. Innenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 17 cm stark. Stahlbetondecke KG ca. 22 cm stark (die Hartschaumplatten über der Erde sind locker, die Sockeldämmung fehlt).

Starke Durchfeuchtung der Stahlbetondecke und zum Teil starke Durchfeuchtung im Kellerbereich bei Stahlbetonboden und Ziegeln- bzw. Betonwänden. (Keller des Rohbaus konnte nicht besichtigt werden.)

Auf der Stahlbetondecke KG liegen vier Stahlbetondeckenplatten (Halbfertigteile).

## BEURTEILUNG DES ROHBAUS

Der Rohbau ist vor ca. 2-3 Jahren errichtet worden. Er ist stark durchfeuchtet und schadhhaft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine künftige Nutzung des Rohbaus nicht möglich ist. Deshalb muss der Rohbau abgebrochen werden (siehe Gutachten 5.2).

## BAURECHT | BAULEITPLANUNG

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch. Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**EHEMALIGE PLANUNG** Es existiert eine ehemalige Planung mit zwei Doppelhäusern. Die Baugenehmigung ist erloschen – siehe Gutachten 2.5.

**ERSCHLISSUNG** siehe Gutachten 2.6

**RECHTLICHE HINWEISE** Grundbuch, Abteilung II, Nr. 1 bis Nr. 6 – Die Rechte beziehen sich auf das frühere Grundstück Bergstraße 7. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese alten Geh- und Fahrrechte etc. nicht mehr ausgeübt werden und deshalb keine Wertbeeinflussung mehr besteht. Die Bewilligungen lagen nicht vor.

## ORTSPLAN



# LAGEPLAN



# EHEMALIGE PLANUNG

