

Az.: K 146/24

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



## Grundstücke der Gemarkung Aystetten

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 2) | Fl.Nr. 259/4, Bergstraße 7 c,<br>Gebäude- und Freifläche   | zu 0,0323 ha |
|    | Fl.Nr. 259/10, Bergstraße 7 b,<br>Gebäude- und Freifläche  | zu 0,0257 ha |
|    | Fl.Nr. 259/11, Nähe Bergstraße,<br>Gebäude- und Freifläche | zu 0,0534 ha |
|    | Fl.Nr. 259/12, Nähe Bergstraße,<br>Verkehrsfläche          | zu 0,0000 ha |
| 3) | Fl.Nr. 259, Nähe Bergstraße,<br>Gebäude- und Freifläche    | zu 0,0637 ha |
| 4) | Fl.Nr. 259/6, Bergstraße 7,<br>Gebäude- und Freifläche     | zu 0,0324 ha |
| 5) | Fl.Nr. 259/7, Bergstraße 7 a,<br>Gebäude- und Freifläche   | zu 0,0326 ha |
| 6) | Fl.Nr. 259/8, Nähe Bergstraße,<br>Verkehrsfläche           | zu 0,0112 ha |
| 7) | Fl.Nr. 259/9, Bergstraße 7 b,<br>Gebäude- und Freifläche   | zu 0,0067 ha |

zum Bewertungsstichtag: 28. November 2025

## 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 .....	4
1.6	Recherchen.....	4
<b>2.0</b>	<b>GRUNDSTÜCKE</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3	Ort   Lage.....	7
2.4	Baurecht.....	7
2.5	Planung .....	7
2.6	Erschließung.....	8
2.7	Bodenrichtwert .....	9
<b>3.0</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>12</b>
3.1	Allgemeines .....	12
3.2	Baubeschreibung.....	12
3.2.1	Fl.Nr. 259/6 .....	12
3.2.2	Fl.Nr. 259/7 .....	12
3.3	Bauschäden   Baumängel.....	13
3.4	Beurteilung des Rohbaus.....	13
<b>4.0</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>14</b>
4.1	Allgemeine Grundlage   Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2	Abbruchkosten.....	15
4.3	Bodenwert .....	16
4.4	Wertermittlung 2) Fl.Nr. 259/4, Fl.Nr. 259/10, Fl.Nr. 259/11, Fl.Nr. 259/12 .....	17
4.5	Wertermittlung 3) Fl.Nr. 259.....	18
4.6	Wertermittlung 4) Fl.Nr. 259/6 .....	19
4.7	Wertermittlung 5) Fl.Nr. 259/7 .....	20
4.8	Wertermittlung 6) Fl.Nr. 259/8 .....	21
4.9	Wertermittlung 7) Fl.Nr. 259/9 .....	22
<b>5.0</b>	<b>Wert Gesamtgrundstück</b> .....	<b>23</b>

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Lageplan Kanal | Lageplan Wasser | geplante Bebauung/Planung – Lageplan, Grundriss EG und Schnitt | Bodenrichtwert

## 1.0 ALLGEMEINES

---

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

**1.2 AUFTRAG** Az.: K 146/24  
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Objekte zu ermitteln (nach Immobilienwertverordnung 2021).

**1.3 OBJEKTE**

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	67 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		2.580 m <sup>2</sup>

**1.4 UNTERLAGEN**

- Lageplan M 1:1000 vom 05.10.2025
- Grundbuchauszug vom 20.10.2025
- Lageplan Planung vom 14.09.2021 (genehmigt durch Landratsamt Augsburg vom 06.10.2021)
- Bauantrag „Errichtung von 2 Doppelhäusern mit Garage“ mit Eingabeplan M 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 23.09.2021

- Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Augsburg vom 06.10.2021
- Bescheid Landratsamt Augsburg vom 05.01.2022

**1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 28. November 2025.

**1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:  
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024  
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.12.2025

Gemeinde Aystetten:  
- Emails Gemeinde Aystetten vom 05. und 18.11.2025

## 2.0 GRUNDSTÜCKE

---

### 2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Augsburg, von Aystetten, Blatt 1143

#### BESTANDSVRZEICHNIS

Fl.Nr. 259/4,	Bergstraße 7 c,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0323 ha
Fl.Nr. 259/10,	Bergstraße 7 b,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0257 ha
Fl.Nr. 259/11,	Nähe Bergstraße,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0534 ha
Fl.Nr. 259/12,	Nähe Bergstraße,	
	Verkehrsfläche	zu 0,0000 ha
Fl.Nr. 259,	Nähe Bergstraße,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0637 ha
Fl.Nr. 259/6,	Bergstraße 7,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0324 ha
Fl.Nr. 259/7,	Bergstraße 7 a,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0326 ha
Fl.Nr. 259/8,	Nähe Bergstraße,	
	Verkehrsfläche	zu 0,0112 ha
Fl.Nr. 259/9,	Bergstraße 7 b,	
	Gebäude- und Freifläche	zu 0,0067 ha

#### ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 –

Geh- und Fahrrecht und im Gleichrang Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 258 Gem. Aystetten; je gemäß Bewilligung vom 05.10.1937 und 20.06.1938;

Nr. 2 –

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 262 und 263 Gem. Aystetten; gemäß Bewilligung vom 13.01.1931;

Nr. 3 –

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 257/2 Gem. Aystetten; gemäß Bewilligung vom 29.03.1933;

Nr. 4 –

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 257 Gem. Aystetten; gemäß Bewilligung vom 28.06.1935;

Nr. 5 –

Geh-, Fahrt- und Mitbenützungsrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 258/2 Gem. Aystetten; gemäß Bewilligung vom 13.10.1938

Nr. 6 –

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 259 Gem. Aystetten; gemäß Bewilligung vom 21.09.1938;

Vermerk: 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.

#### DRITTE ABTEILUNG

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

## **2.2 BODEN- 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.

### **2.3 ORT | LAGE**

Die Gemeinde Aystetten hat ca. 3.000 Einwohner und liegt im Naturpark Westliche Wälder. Grundversorgungseinrichtungen sowie Kindergarten, Krippe, Grundschule und Hort sind am Ort vorhanden. Weitere Versorgungseinrichtungen und Schulen sind in der ca. 4 km entfernten Stadt Neusäß verfügbar. Die Entfernung zur A 8 München-Stuttgart beträgt ca. 5 - 7 km (Anschlussstelle Adelsried bzw. Neusäß). Die Entfernung zur Stadt Augsburg beträgt ca. 10 km.

Die Grundstücke befinden sich am südlichen Ortsrand von Aystetten in einem Wohngebiet in der Bergstraße. Das Gesamtgrundstück ist von Wohnhausgrundstücken umgeben. Südlich grenzen zwei unbebaute Grundstücke an, weiter südlich beginnt die Waldfläche. Es handelt sich um eine ruhige und gute Wohnlage.

### **2.4 BAURECHT**

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### **2.5 PLANUNG**

Auf dem Gesamtgrundstück wurden im Vorderbereich 2 Doppelhäuser mit Garagen geplant (siehe Lageplan vom 14.09.2021/genehmigt am 06.10.2021). Es handelt sich um unterkellerte Doppelhäuser mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – siehe Baupläne in Anlage.

Das Landratsamt Augsburg-Land erteilte am 06.10.2021 für zwei Doppelhäuser mit Garagen einen Bescheid (Az. 2-1973-2021-BA-110) mit folgendem Wortlaut:  
„Die Baugenehmigung für das Vorhaben „2 Doppelhäuser mit Garagen“ auf den Fl.Nr. 259 und 259/4 der

Gemarkung Aystetten entsprechend dem Genehmigungsvermerk vom 06.10.2021 versehenen Bauvorlagen wird erteilt.“

Weitere Auflagen und Gründe siehe Bescheid vom 06.10.2021.

Das Landratsamt Augsburg-Land erteilte zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen am 05.01.2022 einen Bescheid mit folgendem Wortlaut:

„Der Bauantrag für den Neubau für 2 Doppelhäusern mit Garagen“ eingegangen beim Landratsamt am 11.11.2021, hat sich durch Zurücknahme erledigt.“

Der Bescheid beinhaltet folgende Gründe:

„Die Unterlagen für den beim Landratsamt Augsburg eingereichten digitalen Bauantrag waren nicht vollständig. Die fehlenden Unterlagen wurden mit Schreiben vom 16.11.2021 unter Fristsetzung bis zum 28.12.2021 angefordert.“

Im Anforderungsschreiben wurde darauf hingewiesen, dass der Bauantrag als zurückgenommen gilt, wenn die nachgeforderten Unterlagen nicht bis zum festgesetzten Termin beim Landratsamt Augsburg vorgelegt bzw. hochgeladen wurden (Art. 65 Abs. 2 BauBO). Die fehlenden Unterlagen wurden innerhalb der gesetzten Frist nicht vorgelegt. Eine Fristverlängerung wurde nicht beantragt. Er hat sich damit erledigt.“

Weitere Gründe und Hinweise siehe Bescheid vom 05.01.2022.

Über die zunächst genehmigte und später wieder zurückgenommene Planung für dieses Gesamtgrundstück wird im Gutachten informiert.

Diese Planung (Architektenleistung) ist jedoch nicht Bestandteil des Wertgutachtens). Der Wert dieser Planung ist im ermittelten Grundstückswert nicht enthalten.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass eine Planung mit 2 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern auf dem Gesamtgrundstück möglich ist.

## **2.6 ERSCHLISSUNG**

Die Grundstücke sind erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz). Regenwasserkanal und die Wasserleitung befinden sich in der Bergstraße. Die Grundstücksanschlüsse für die neu gebildeten Grundstücke sind noch nicht vorhanden. Laut Bestandsplänen der Gemeinde Aystetten besteht für das ursprüngliche Gesamtgrundstück ein Schmutz-, ein Regenwasser- und ein Wasseranschluss (siehe Lagepläne vom 18.11.2025).

Gemäß Kommunalabgabengesetz der gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung wird beim Errichten neuer Gebäude ein Herstellungsbeitrag erhoben, der sich nach der Geschossfläche berechnet. Gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung beträgt der Beitrag für die Entwässerungseinrichtung derzeit 11,29 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche und 4,52 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Da das ursprüngliche Grundstück bereits bebaut war, werden die Beiträge für die Grundstücksfläche nicht erneut erhoben.

Dasselbe gilt für die Wasserversorgung. Die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung sind nicht bekannt.

Laut Auskunft der Gemeinde befinden sich in der Bergstraße die Gasleitung und die Stromversorgung.

## 2.7 BODENRICHTWERT

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Aystetten, Wohnbauland,  
Bodenrichtwertzone 21171006: 650 €/m<sup>2</sup>  
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

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 Bei-

spiel 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 Bewertungstichtag 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 „Gemengelagen“ (kleinteilige Durchmischung verschiedener Nutzungen) ist daher eine gesonderte Würdigung notwendig. Eine Anpassung obliegt im sachverständigen Ermessen.

---

## **3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

---

### **3.1 ALLGEMEINES**

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 259/6 und Fl.Nr. 259/7 befinden sich Teile des Rohbaus eines Doppelhauses.

### **3.2 BAUBESCHREIBUNG**

#### **3.2.1 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).

Einige Kunststofflichtschächte vorhanden.

(Keller des Rohbaus konnte nicht besichtigt werden.)

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.

#### **3.2.2 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).

Einige Kunststofflichtschächte vorhanden.

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).

### **3.3 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL**

Die bei der Besichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel sind im Gutachten unter 3.2 Baubeschreibung aufgeführt.

Weitere Baumängel und Bauschäden konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

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

Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht erstellt werden.

### **3.4 BEURTEILUNG DES ROHBAUS**

Der Rohbau ist vor ca. 2-3 Jahren errichtet worden. Er ist stark durchfeuchtet und schadhafte. 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).

## 4.0 WERTERMITTLUNG

---

### 4.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199) von 2016
- 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).

Es handelt sich hier um eine Bodenwertermittlung.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren nach der Immobilienwertverordnung 2022 ermittelt.

Der Bodenrichtwert und die Vergleichspreise sind Grundlage für die Wertermittlung.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach Nummerierung im Auftrag.

## 4.2 ABRUCHKOSTEN

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 259/6 und Fl.Nr. 259/7 befindet sich ein Teil des Rohbaus eines Doppelhauses. Die Rohbausubstanz (Stahlbeton/Mauerwerk) ist stark durchfeuchtet und schadhafte. Der Rohbau muss abgebrochen werden. Die Abbruchkosten werden überschlägig ermittelt und vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Entsorgungskosten, Erdarbeiten und Nebenkosten sind im Kostenansatz enthalten. Es wird zugrunde gelegt, dass im Abbruchmaterial keine giftigen Stoffe enthalten sind.

Bruttorauminhalt bestehender Rohbau Fl.Nr. 259/6:

$$\begin{aligned} \text{KG} - (7,36 \text{ m} \times 11,05 \text{ m} + 1,75 \text{ m} \times 4,12 \text{ m}) \times 3,03 \text{ m} &= 268,27 \text{ m}^3 \\ \text{EG} - (7,36 \text{ m} \times 11,05 \text{ m} + 1,75 \text{ m} \times 4,12 \text{ m}) \times 3,13 \text{ m} &= 277,12 \text{ m}^3 \\ \text{OG} - 7,36 \text{ m} \times 12,80 \text{ m} \times 2,66 \text{ m} &= \underline{250,59 \text{ m}^3} \\ &= 795,98 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Bruttorauminhalt bestehender Rohbau Fl.Nr. 259/7:

$$\text{KG} - (7,36 \text{ m} \times 11,05 \text{ m} + 1,75 \text{ m} \times 4,12 \text{ m}) \times 3,03 \text{ m} = 268,27 \text{ m}^3$$

### Abbruchkosten:

$$\text{Fl.Nr. 259/6: } 796 \text{ m}^3 \times 50 \text{ €} = 39.800 \text{ €}$$

$$\text{Fl.Nr. 259/7: } 268 \text{ m}^3 \times 60 \text{ €} = 16.080 \text{ €}$$

Vor Neubebauung des Grundstücks sind folgende Arbeiten erforderlich:

- Abbau und Entsorgung von Bauzaun und Bautafelunterkonstruktion
- Entsorgung von Bauschutt und Baumaterialien
- Entfernung und Entsorgung des Wildwuchses

Die Freiräumkosten werden auf 6.000 € geschätzt.

### 4.3. BODENWERT

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.

Der Bodenrichtwert und die Vergleichspreise sind Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Bodenrichtwert:

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss,

Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024:

Aystetten, Wohnbauland,

Bodenrichtwertzone 21171006: 650 €/m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

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.

Vergleichspreise:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landratsamt Augsburg-Land liegen 7 Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in Aystetten vor.

Vergleichsverkäufe:

Nr.	Kaufdatum	BRW pro m <sup>2</sup>	Fläche	Nutzungsart	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>
1	02/2024	750 €	500 m <sup>2</sup>	W	740 €
2	05/2024	780 €	1.344 m <sup>2</sup>	W	749 €
3	05/2025	780 €	531 m <sup>2</sup>	W	829 €
4	07/2024	780 €	667 m <sup>2</sup>	W	650 €
5	09/2025	650 €	914 m <sup>2</sup>	W	469 €
6	10/2025	650 €	966 m <sup>2</sup>	W	828 €
7	10/2025	780 €	1.067 m <sup>2</sup>	W	790 €
i.D.					722 €/m <sup>2</sup>

Der Durchschnitt der Vergleichspreise beträgt 722 €/m<sup>2</sup>.

Zwei Vergleichsverkäufe liegen in derselben Richtwertzone wie die Bewertungsgrundstücke (650 €/m<sup>2</sup>). Die restlichen 5 Vergleichsverkäufe liegen in einer Richtwertzone mit höherem Bodenrichtwert (750/780 €/m<sup>2</sup>). Die Vergleichspreise liegen zum Teil höher und zum Teil niedriger als der Bodenrichtwert. Zwei Vergleichspreise entsprechen ungefähr dem Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert wird durch den Gutachterausschuss zum 01.01.2026 neu festgelegt.  
Es wird davon ausgegangen, dass das Bodenpreisniveau in Aystetten in den Jahren 2024 und 2025 nahezu unverändert blieb.

#### 4.4 WERTERMITTLUNG 2) FL.NR. 259/4, FL.NR. 259/10, FL.NR. 259/11, FL.NR. 259/12

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Bei der Neubebauung des Grundstückes fallen noch Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser und Kosten für Grundstücksanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom) an.  
Die Kosten werden auf 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt und vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht.  
Der Wert der Grundstücke beträgt somit 620 €/m<sup>2</sup>.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259/4:	323 m <sup>2</sup> x 620 € =	200.260 €
Fl.Nr. 259/10:	257 m <sup>2</sup> x 620 € =	159.340 €
Fl.Nr. 259/11:	534 m <sup>2</sup> x 620 € =	<u>331.080 €</u>
		690.680 €
	abzüglich Freiräumungskosten	<u>3.000 €</u>
		687.680 €

**Bodenwert 688.000 €**

Vermerk: Keine Werthaltigkeit beim Grundstück Fl.Nr. 259/12

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

## **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die

### **Grundstücke der Gemarkung Aystetten**

<b>2) Fl.Nr. 259/4, Bergstraße 7 c, Gebäude- und Freifläche</b>	<b>zu 0,0323 ha</b>
<b>Fl.Nr. 259/10, Bergstraße 7 b, Gebäude- und Freifläche</b>	<b>zu 0,0257 ha</b>
<b>Fl.Nr. 259/11, Nähe Bergstraße, Gebäude- und Freifläche</b>	<b>zu 0,0534 ha</b>
<b>Fl.Nr. 259/12, Nähe Bergstraße, Verkehrsfläche</b>	<b>zu 0,0000 ha</b>

festgelegt mit

**688.000 €**

=====  
(in Worten: sechshundertachtundachtzigtausend Euro)

#### 4.5 WERTERMITTLUNG 3) FL.NR. 259

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Bei der Neubebauung des Grundstückes fallen noch Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser und Kosten für Grundstücksanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom) an.

Die Kosten werden auf 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt und vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht.

Der Wert der Grundstücke beträgt somit 620 €/m<sup>2</sup>.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259:	637 m <sup>2</sup> x 620 € =	394.940 €
	abzüglich Freiräumungskosten	<u>1.000 €</u>
		393.940 €

**Bodenwert 394.000 €**

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

### **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die

**Grundstück der Gemarkung Aystetten**

**3) Fl.Nr. 259, Nähe Bergstraße,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0637 ha**

festgelegt mit

**394.000 €**

=====

(in Worten: dreihundertvierundneunzigtausend Euro)

#### 4.6 WERTERMITTLUNG 4) FL.NR. 259/6

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Bei der Neubebauung des Grundstückes fallen noch Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser und Kosten für Grundstücksanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom) an.

Die Kosten werden auf 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt und vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht.

Der Wert der Grundstücke beträgt somit 620 €/m<sup>2</sup>.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259/6:	324 m <sup>2</sup> x 620 € =	200.880 €
	abzüglich Abbruchkosten	40.000 €
	abzüglich Freiräumungskosten	<u>1.000 €</u>
		159.880 €

**Bodenwert 160.000 €**

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

### **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die

**Grundstücke der Gemarkung Aystetten**

**4) Fl.Nr. 259/6, Bergstraße 7,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0324 ha**

festgelegt mit

**160.000 €**

=====  
(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

#### 4.7 WERTERMITTLUNG 5) FL.NR. 259/7

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Bei der Neubebauung des Grundstückes fallen noch Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser und Kosten für Grundstücksanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom) an.

Die Kosten werden auf 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt und vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht.

Der Wert der Grundstücke beträgt somit 620 €/m<sup>2</sup>.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259/7:	326 m <sup>2</sup> x 620 € =	202.120 €
	abzüglich Abbruchkosten	16.000 €
	abzüglich Freiräumungskosten	<u>1.000 €</u>
		185.120 €

**Bodenwert 185.000 €**

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

### **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die

**Grundstücke der Gemarkung Aystetten**

**5) Fl.Nr. 259/7, Bergstraße 7 a,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0326 ha**

festgelegt mit

**185.000 €**

=====

(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

#### 4.8 WERTERMITTLUNG 6) FL.NR. 259/8

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Es handelt sich um eine Verkehrsfläche. Der Wert des Grundstückes wird mit 1/3 des Bodenrichtwertes festgelegt.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259/8: 112 m<sup>2</sup> x 650/3 € = 24.267 €

**Bodenwert 24.000 €**

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

### **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die  
**Grundstücke der Gemarkung Aystetten**  
**6) Fl.Nr. 259/8, Nähe Bergstraße,**  
**Verkehrsfläche zu 0,0112 ha**

festgelegt mit

**24.000 €**

=====  
(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

#### 4.9 WERTERMITTLUNG 7) FL.NR. 259/9

Der Bodenrichtwert mit 650 €/m<sup>2</sup> ist Grundlage für die Wertermittlung.

Bei der Neubebauung des Grundstückes fallen noch Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser und Kosten für Grundstücksanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom) an.

Die Kosten werden auf 30 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt und vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht.

Der Wert der Grundstücke beträgt somit 620 €/m<sup>2</sup>.

WERTBERECHNUNG:

Fl.Nr. 259/9: 67 m<sup>2</sup> x 620 € = 41.540 €

**Bodenwert 42.000 €**

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

### **VERKEHRSWERT | MARKTWERT**

für die

**Grundstücke der Gemarkung Aystetten**

**7) Fl.Nr. 259/9, Bergstraße 7 b,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0067 ha**

festgelegt mit

**42.000 €**

=====

(in Worten: zweiundvierzigtausend Euro)

## 5.0 WERT GESAMTGRUNDSTÜCK

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

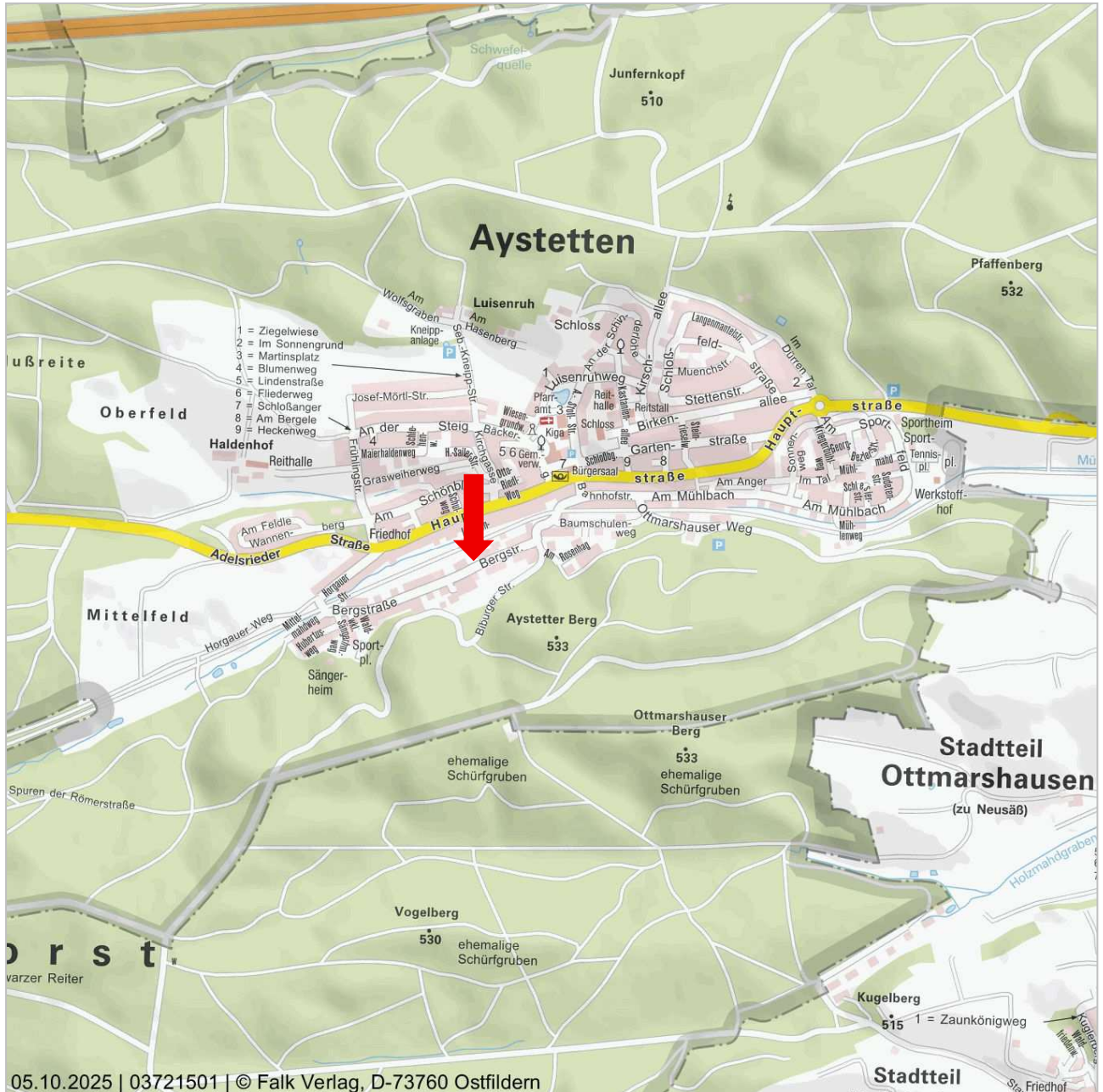
Meitingen, 12. Dezember 2025



Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

# Regionalkarte MairDumont

86482 Aystetten, Bergstr. 7 C



05.10.2025 | 03721501 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



## Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

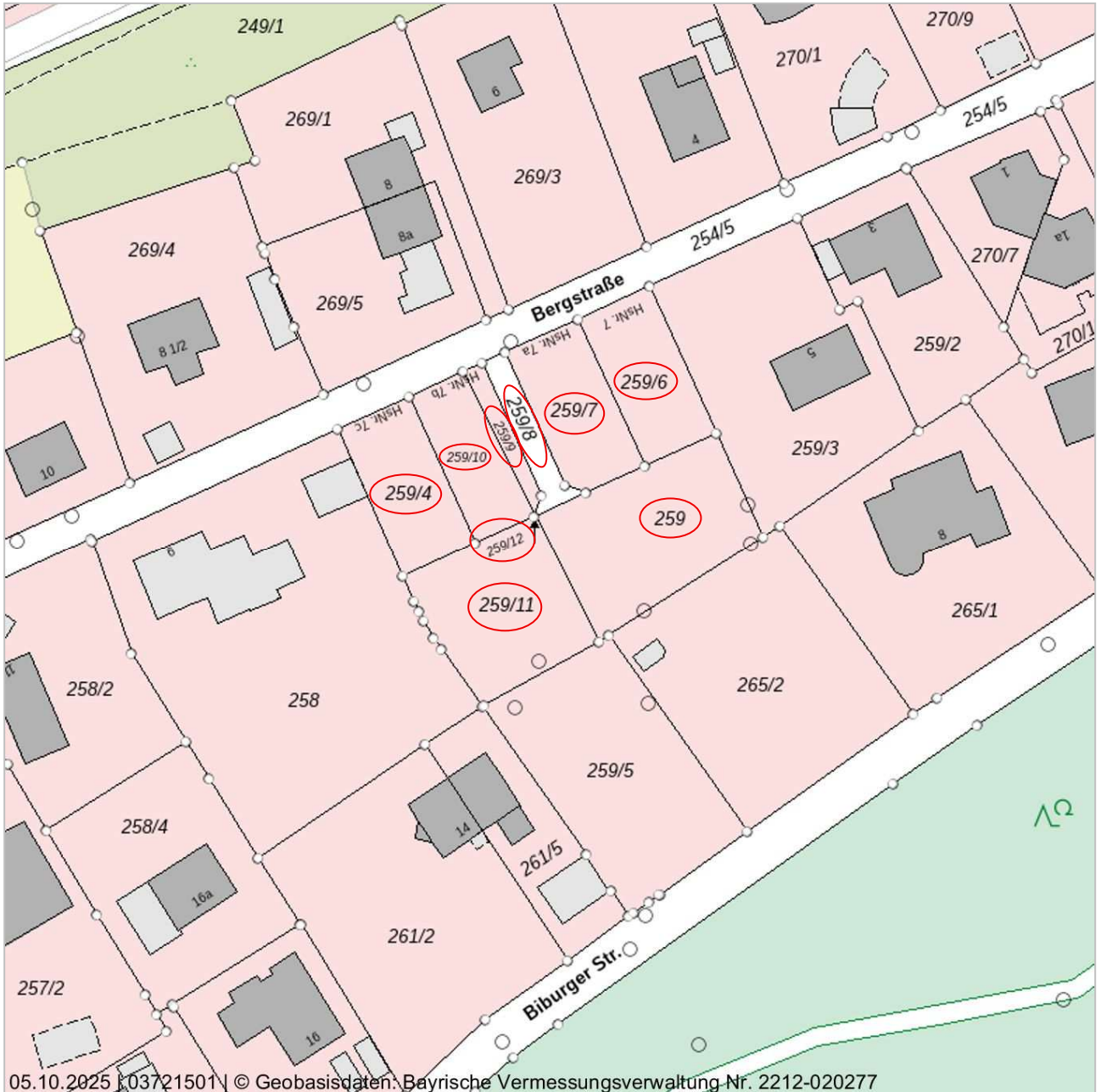
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

# Flurkarte Bayern

86482 Aystetten, Bergstr. 7 C



05.10.2025 | 03721501 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



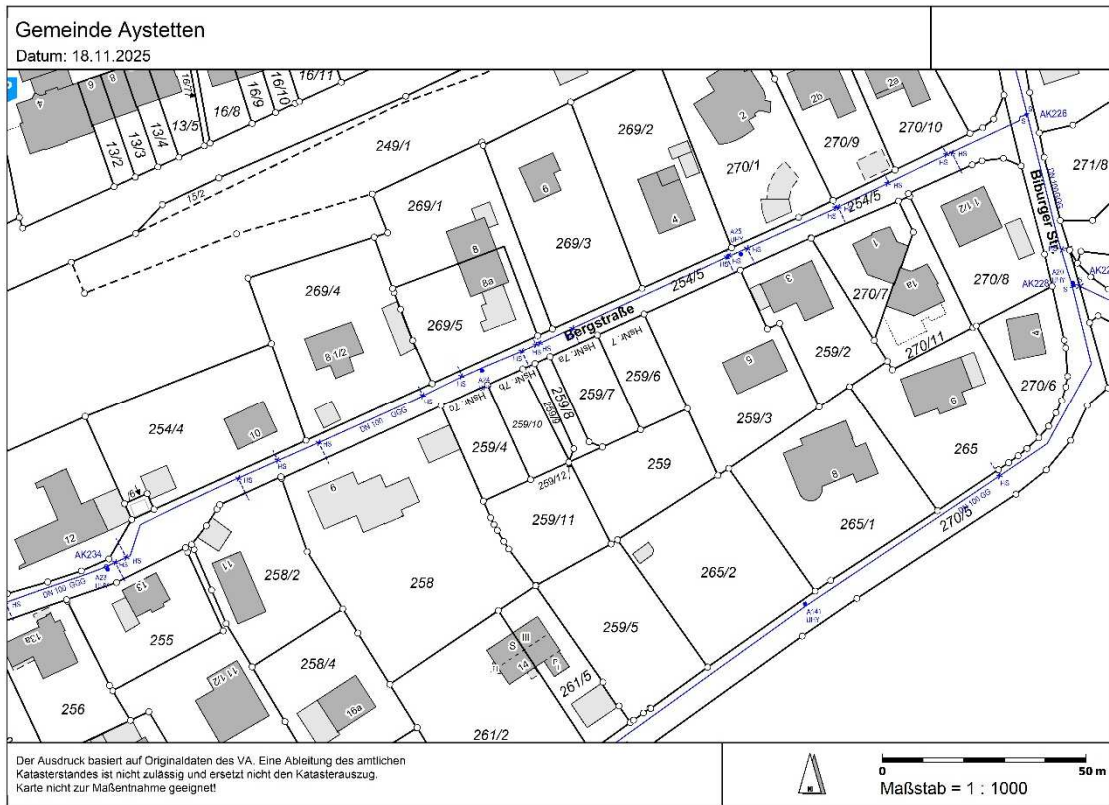
## Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

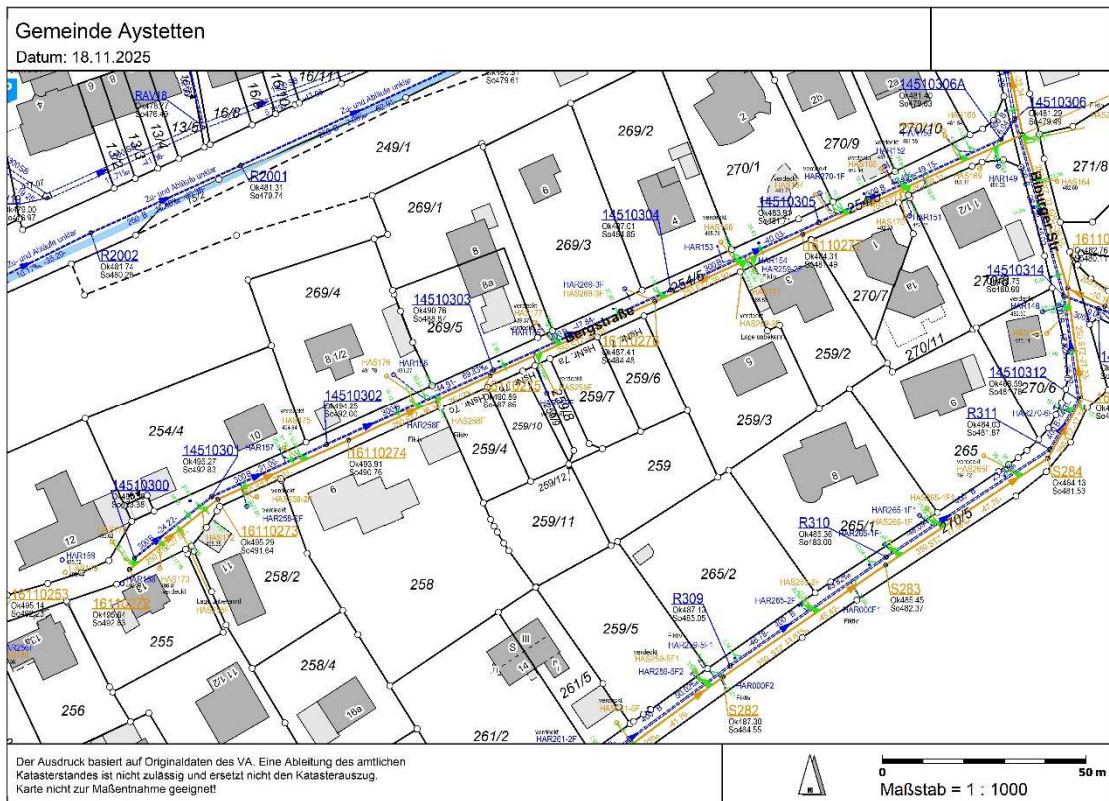
## Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Oktober 2025

# Wasser



# Kanal



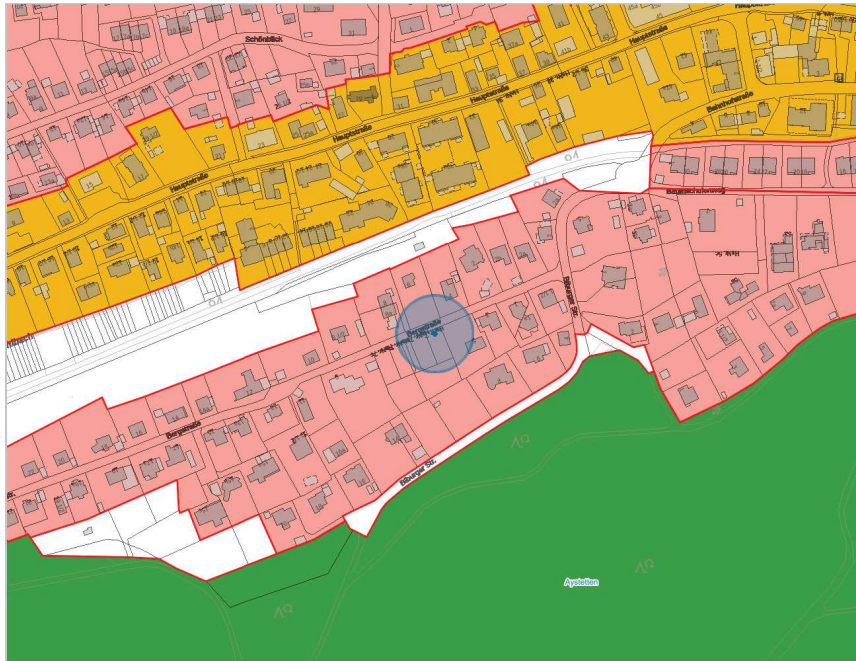




Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Adresse):  
**Aystetten (), Bergstraße 7**

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES AUGSBURG**  
Landratsamt Augsburg  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
gutachterausschuss@lra-a.bayern.de



**Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.**

**Legende zur Bodenrichtwertkarte**

Gesuchte Adresse/Flurstück	Sanierungsgebiet	<b>Nutzungsart</b>	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>
Grenze BRW-Zone	95 <b>Bodenrichtwert in €/m²</b>	A Acker	<small>keine Angabe</small> erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Gemeindegrenze	<b>Entwicklungszustand</b>	F Fortwirtschftl. Flächen	<small>etw</small> erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Bestandsgebäude	B Baureifes Land	G Gewerbliche Bauflächen	<small>teilrechtl.</small> teilerschlossen
Flurstücksgrenze	E Bauerwartungsland	GI Industriegebiet	<b>Ergänzung zur Nutzungsart</b>
Wohnbauflächen	R Rohbau land	GR Grünland	ASB Außenbereich
gemischte Baufläche	LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft	KGA Kleingartenfläche	BGH Büro- und Geschäftshäuser
gewerbliche Baufläche	SF sonstige Flächen	M Gemischte Baufläche	LAD Läden (eingeschossig)
Sondergebiet für Erholung	(27) Zonennummer	PG Private Grünflächen	LP Landwirtschaftl. Produktion
sonstige Sondergebiete	<b>Sanierungszusatz</b>	SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	MFH Mehrfamilienhäuser
Acker / Grünland	SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	SO sonstige Sondergebiete	WO Wochenendhäuser
Kleingartenfläche / priv. Grünland		W Wohnbaufläche	
forstwirtschaftl. Fläche			

Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Adresse):  
**Aystetten (), Bergstraße 7**

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES AUGSBURG**  
Landratsamt Augsburg  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
gutachterausschuss@lra-a.bayern.de

<b>Zone 21171006</b>		<b>Bodenrichtwert: 650 €/m²</b>	
Entwicklungszustand: <b>B</b> (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: <b>W</b>		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung:			