

RUDOLF ZIEGLER DIPLO.-ING. (FH)

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT AUGSBURG

86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de



Az.: K 133/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



5) Fl.Nr. 38



6) Fl.Nr. 38/1



1) - 4) Fl.Nrn. 38/2, 38/3, 38/4

Grundstücke der Gemarkung Markt

- 1) Fl.Nr. 38/2, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha
- 2) ½ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe Eleonorenweg,
Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
- 3) Fl.Nr. 38/3, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0277 ha
- 4) ½ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe Eleonorenweg,
Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
- 5) Fl.Nr. 38, Schloßstraße 17,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0339 ha
Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch
unverteilten Gemeindebesitzungen
- 6) Fl.Nr. 38/1, Nähe Schloßstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha

zum Bewertungsstichtag: 7. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|--|-----------|
| 1.0 ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 Auftraggeber | 3 |
| 1.2 Auftrag | 3 |
| 1.3 Objekte | 3 |
| 1.4 Unterlagen..... | 3 |
| 1.5 Ortsbesichtigung..... | 4 |
| 1.6 Recherchen..... | 4 |
| 1.7 Technische Daten..... | 4 |
| 1.8 Brandversicherung..... | 5 |
| 2.0 GRUNDSTÜCKE | 6 |
| 2.1 Grundbuch..... | 6 |
| 2.2 Boden- und Grundstücksbeschreibung..... | 7 |
| 2.3 Ort Lage | 8 |
| 2.4 Erschließung..... | 8 |
| 2.5 Baurecht Bauleitplanung..... | 8 |
| 2.6 Bodenrichtwert..... | 8 |
| 3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 12 |
| 3.1 Allgemeines | 12 |
| 3.2 Einteilung Wohnfläche Nutzfläche | 12 |
| 3.3 Baubeschreibung | 12 |
| 3.3.1 Allgemein | 12 |
| 3.3.2 Wohnhaus A (Fl.Nr. 38) | 12 |
| 3.3.3 Stadel/Stall B (Fl.Nr. 38/1) | 13 |
| 3.4 Bauschäden Baumängel..... | 13 |
| 3.5 Gesamtbeurteilung Gebäude | 14 |
| 3.6 Außenanlagen | 14 |
| 4.0 SONSTIGE ANGABEN | 15 |
| 4.1 Einrichtung Möblierung | 15 |
| 4.2 Nutzung..... | 15 |
| 4.3 Energieausweis..... | 15 |
| 4.4 Denkmalschutz..... | 15 |
| 5.0 WERTERMITTlung | 16 |
| 5.1 Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren..... | 16 |
| 5.2 Bodenwert | 17 |
| 5.3 Sachwertverfahren | 18 |
| 5.3.1 Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021 | 18 |
| 5.3.2 Ermittlung Gebäudewerte..... | 19 |
| 5.3.3 Wert der Außenanlagen..... | 20 |
| 5.3.4 Zusammenstellung..... | 20 |
| 5.4 Verkehrswert..... | 20 |
| 5.5 Aufteilung des Verkehrswertes | 22 |

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Pläne geplanter Bebauung |
Lageplan Stromleitung | Lageplan Wassernetz

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 133/24
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert | Marktwert der Objekte zu ermitteln
(nach Immobilienwertverordnung 2021).
Es ist der Gesamtwert der Grundstücke zu ermitteln.
- 1.3 OBJEKTE** Grundstück der Gemarkung Markt
1) Fl.Nr. 38/2, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha
2) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe
Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
3) Fl.Nr. 38/3, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0277 ha
4) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe
Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
5) Fl.Nr. 38, Schloßstraße 17,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0339 ha
Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an
den noch unverteilten Gemeindebesitzungen
6) Fl.Nr. 38/1, Nähe Schloßstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha
in 86485 Biberbach, Ortsteil Markt
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom 16.01.2025
 - Eingabeplan zum Neubau eines Doppelhauses vom
20.01.2022
 - Eingabeplan für Grundrissänderungen/Nutzungs-
änderung einer bestehenden Scheune
 - Baugenehmigungsbescheid für Doppelhaus und
Technikgebäude vom 25.10.2022
 - Grundbuchauszüge vom 17.01.2025

1.5 ORTSBESICHTIGUNG Am 7. März 2025.**1.6 RECHERCHEN**
Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024

Gemeinde Biberbach:
- Informationen zur Erschließung und Baurecht.

- 1.7 TECHNISCHE DATEN**
- 1) Fl.Nr. 38/2, Grundstücksgröße 267 m²
 - 2) ½ MEA von Fl.Nr. 38/4, Grundstücksgröße 151 m²
 - 3) Fl.Nr. 38/3, Grundstücksgröße 277 m²
 - 4) ½ MEA von Fl.Nr. 38/4, Grundstücksgröße 151 m²
 - 5) Fl.Nr. 38, Grundstücksgröße 339 m²
Baujahr Wohnhaus unbekannt, Alter ca. 200 Jahre
Wohnfläche ca. 140 m²
 - 6) FL.Nr. 38/1, Grundstücksgröße 307 m²
Baujahr Stadel/Stall unbekannt, Alter ca. 100 Jahre
Fläche Stadel/Stall ca. 140 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 Neuherstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Brutto-Grundfläche 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 (FL.NR. 38)

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

| | |
|----------------------|----------------------|
| EG: 11,0 m x 8,8 m = | 96,80 m ² |
|----------------------|----------------------|

| | |
|----------------------|----------------------------|
| DG: 11,0 m x 8,8 m = | <u>96,80 m²</u> |
|----------------------|----------------------------|

| |
|-----------------------|
| 193,60 m ² |
|-----------------------|

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe

umschlossen: entfällt

c) nicht überdeckt: entfällt

STADEL/STALL (FL.NR. 38/1)

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:
EG: $(15,2 \text{ m} + 14,5 \text{ m})/2 \times 10,0 \text{ m} = 148,50 \text{ m}^2$

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

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Versicherungskammer Bayern
Versicherungsnummer: B9-390-3230
Versicherungsort: 86485 Biberbach, Schloßstr. 17
Nutzung: im Anwesen bis zu 50 m³ Heu- oder Strohlager
Versicherungsschutz gegen Feuer

Gleitende Neuwertversicherung
Neubauwert 1914 in Mark

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------|
| - Wohngebäude, | Versicherungssumme | 14.200 |
| - Stall und Scheune, | Versicherungssumme | 7.400 |
| - Sonst. Gebäude/Waschküche, | Versicherungssumme | 500 |

Gleitende Zeitwertversicherung
Zeitwert 1914 in Mark

| | | |
|-------------|--------------------|-------|
| - Stall, | Versicherungssumme | 300 |
| - Schuppen, | Versicherungssumme | 1.100 |

Erweiterung Versicherungsschutz gegen Schäden
durch Feuer und Elementar (soweit vereinbart):
Versicherungsort: 86485 Biberbach, Schloßstr. 17
versichert ist: versicherte Gebäude des Versicherungsortes

2.0 GRUNDSTÜCKE

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Augsburg, von Markt, Blatt 709

BESTANDSVERZEICHNIS

Fl.Nr. 38/2, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha

Fl.Nr. 38/4, ½ Miteigentumsanteil
Nähe Eleonorenweg,
Verkehrsfläche zu 0,0151 ha

Fl.Nr. 38/3, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0277 ha

Fl.Nr. 38/4, ½ Miteigentumsanteil
Nähe Eleonorenweg,
Verkehrsfläche zu 0,0151 ha

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 (betrifft Fl.Nr. 38/4) –

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer; Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.06.2022 UVZ-Nr. 1380 ...

Nr. 2 (betrifft Fl.Nr. 38/4) –

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.06.2022 UVZ-Nr. 1380 ...

Nr. 3 (betrifft Fl.Nr. 38/3) –

Grunddienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 38/2 BVNr. 1 in Blatt 709 gemäß Bewilligung vom 15.06.2022 UVZ-Nr. 1380 ...

Nr. 4 (betrifft Fl.Nr. 38/4 und Fl.Nr. 38/3) –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 14.10.2022 UVZ-Nr. 1840 ...

Nr. 5 (betrifft Fl.Nr. 38/4) –

Grunddienstbarkeit (Errichtung und Nutzung eines Technik- und Lagerhauses sowie Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer

des Grundstücks Flurstück 38 BVNr. 1 in Blatt 710,
des Grundstücks Flurstück 38/1 BVNr. 2 in Blatt 710,
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;
gemäß Bewilligung vom 14.10.2022 UVZ-Nr. 1840 ...

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

DRITTE ABTEILUNG

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

Amtsgericht Augsburg, von Markt, Blatt 710

BESTANDSVERZEICHNIS

Fl.Nr. 38, Schloßstraße 17
Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha

Fl.Nr. 38/1, Nähe Schloßstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha

ZWEITE ABTEILUNG

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

Beim Gesamtgrundstück handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches in fünf Einzelgrundstücke aufgeteilt wurde. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt.

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

Das Grundstück Fl.Nr. 38 ist mit einem alten denkmalgeschützten, unbewohnten Wohnhaus und das Grundstück Fl.Nr. 38/1 mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude bebaut.

Die Freiflächen südlich (Fl.Nrn. 38/2, 38/3, 38/4) sind mit einem Wohnhaus bzw. Doppelhaus bebaubar.

2.3 ORT | LAGE

Die Grundstücke liegen im Ortsteil Markt der Gemeinde Biberbach, in der Schloßstraße.

Das Gesamtgrundstück ist von Wohnhäusern umgeben. Wenige hundert Meter nördlich liegt auf der Anhöhe die ehemalige Schlossanlage.

Der Ort Biberbach liegt ca. 1 km südlich von Markt.

Der Markt Biberbach hat derzeit ca. 3.300 Einwohner (mit Eingemeindungen). Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich am Ort. Weiterführende Schulen, Versorgungsmöglichkeiten und Bahnhöfe befinden sich in Langweid und in Meitingen.

Die Entfernung zur B 2 beträgt ca. 3 km, nach Langweid ca. 4 km, nach Meitingen ca. 5 km und zur Autobahn A 8 (Augsburg-West/Gersthofen) ca. 16 km.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz) – siehe Lageplan mit Eintragungen Kanal- und Wasserleitung vom 03.03.2025.

Bei einer Bebauung fallen noch Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz und sonstige Erschließungsmaßnahmen an.

Auf der Grundstücksfläche befindet sich am Eleonorenweg ein Strommast. Zu diesem Mast führt ein Stromkabel. Dieses wurde für den geplanten Neubau verlegt – siehe Lageplan LVN vom 13.03.2025.

2.5 BAURECHT | BAULEITPLANUNG

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

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

2.6 BODENRICHTWERT

Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss,
Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Markt – Mischgebiet, Bodenrichtwertzone 21211080:
350 €/m²

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 sachverständlich 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 Bau- leitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Land- wirtschaftsbehörden. Bei der Verwendung von Boden- richtwerten sind die baurechtlichen Verhältnisse indivi- duell zu prüfen. So kann es sein, dass in ortrandnahmen Lagen lediglich Richtwerte für landwirtschaftliche Flä- chen ausgewiesen sind, obwohl diese Flächen gege- benenfalls im Flächennutzungsplan der jeweiligen Ge- meinden bereits als Bauflächen dargestellt sind.

Da Darstellungen im Flächennutzungsplan kein Bau- recht vermitteln, werden bis dato vom Gutachteraus- schuss nur in Ausnahmefällen, beispielsweise, wenn sich ein konkretes Baurecht in absehbarer Zeit abzeichnet, Bodenrichtwerte für dieses sogenannte „Bauerwar- tungsland“ ermittelt. Insofern sind derartige Verhältnisse individuell sachverständig zu berücksichtigen.

Laut § 15 ImmoWertV sind die Richtwertzonen „so ab- zugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwi- schen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert grund- gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grund- sätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.“ Innerhalb der Zonen sollen Art und Maß der Nutzung bei Grund- stücken der vorherrschenden Nutzungsart weitgehend übereinstimmen. Eine Bodenrichtwertzone repräsen- tiert somit sinngemäß ein Grundstück mit durchschnittli- cher Lage. Die ImmoWertV konkretisiert in § 15 Abs. 2 zusätzliche: „Einzelne Grundstücke oder Grundstücks- teile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abwei- chenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Bei- spiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Ver- kehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Be- standteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort ange- gebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstü- cke.“ Im Rahmen der Erstellung der Bodenrichtwertkar- ten wurden solche entsprechenden Flächen mit indivi- duellen spezifischen Gegebenheiten ggf. von der Zoni- erung bewusst ausgespart.

Ein Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grund- stück, welches laut § 13 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV wie folgt definiert ist: „Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grund- stücksmerkmale 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 „Gemengelagen“ (kleinteilige Durchmischung verschiedener Nutzungen) ist daher eine gesonderte Würdigung notwendig. Eine Anpassung obliegt im sachverständigen Ermessen.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

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

3.2 EINTEILUNG WOHNFLÄCHE | NUTZFLÄCHE

WOHNHAUS A: EG/DG: ca. 6 Räume ca. 140 m²

Wohnfläche EG/DG ca. 140 m²

STADEL/STALL B: EG: Lagerfläche ca. 140 m²

Nutzfläche Stadel/Stall ca. 140 m²

Die Flächen wurden geschätzt. Vom Wohnhaus liegen keine Planunterlagen vor.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

3.3.1 ALLGEMEIN

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

3.3.2 WOHNHAUS A (FL.NR. 38)

Außen- und Innenwände aus altem Vollziegelmauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden, starker Rissebildung. Außenwandstärke ca. 30 bis 40 cm. Boden EG mit erneuter Feuchtigkeitssperre aus Bitumenbahnen (Bodenauflauf nicht bekannt). Alte Holzbalkendecken aus Balken mit Holzboden (ohne Füllung, mit Abstützungen). Alter Holzdachstuhl mit Balken und Lattung (Holzdecken und Dachstuhl mit Schäden).

Dachdeckung aus alten Falzziegeln mit Schäden und Undichtigkeiten, starker Vermoosung. Schadhafter Schornstein. Dachfläche mit Schleppgaube, altem Stromständer, alter Antenne.
Traufe mit stark schadhafter Holzverkleidung, mit Verformungen, verrostete Dachrinne.
Alter, stark schadhafter Außenputz, z.T. abgefallen bzw. abgeschlagen, mit starker Rissebildung und Feuchtigkeitsschäden (Vollziegelmauerwerk ersichtlich).
Stark schadhafte alte Holzfenster mit Fäulnisschäden und kaputten Fensterflügeln und Fensterläden.
Größtenteils unverputzte Wände aus Vollziegelmauerwerk (nur noch Reste des Altputzes vorhanden). Holzbalkendecken ohne Füllung und Verkleidung.
Kein Innenausbau und keine Gebäudetechnik vorhanden.

3.3.3 STADEL/STALL B (FL.NR. 38/1)

Außen- und Innenwände aus altem Vollziegelmauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden und starker Rissebildung. Außenwandstärke ca. 40 bis 50 cm.
Stall mit Kappendecken (stark verrostete Stahlträger, Rissebildung und starke Putzschäden im Mauerwerk der Kappen). Im Stall alte Futterbarren und Boxenwände, z.T. aus Beton.
Alter schadhafter Betonboden. Alter Holzdachstuhl mit Schäden. Dachdeckung aus alten Tonplatten mit Schäden und Undichtigkeiten (einige fehlende Platten am östlichen Dachrand),
Traufe mit stark schadhafter Holzverkleidung, mit Verformungen, verzinkte Dachrinne.
Alter, stark schadhafter Außenputz, z.T. abgefallen bzw. abgeschlagen, mit starker Rissebildung und Feuchtigkeitsschäden (Vollziegelmauerwerk ersichtlich).
Alte Metallfenster, alte Holztore, alte Holztüre (mit Schäden).
An Südwestecke kleiner schadhafter Anbau aus Betonsteinen. Im Anbau alte schadhafte Installationen (Elektro, Wasseranschluss).

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

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

Weitere Mängel und Schäden können 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.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Bei der Baukonstruktion der Gebäude (Wände, Decken, Dachstuhl) und bei der Dachdeckung handelt es sich um alte schadhafte Bausubstanz.

Beim Wohnhaus A ist kein Innenausbau und keine Gebäudetechnik vorhanden.

3.6 AUSSENANLAGEN

Fl.Nr. 38 –

Alte schadhafte Betonplatte vor Wohnhaus A (Südseite).

Fl.Nr. 38/1 –

Vor Stadel B Südseite alte, schadhafte Betonplatte mit Jauchegrube (Größe nicht bekannt).

Außenbereich ungepflegt und verwildert.

Schächte, Leitungen siehe Lagepläne.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

Einrichtung, bewegliche Gegenstände und Materialien sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass verschiedene Gegenstände und Materialien im Stadel/Stall B gelagert sind, z.B. 5 verzinkte Regale mit Gegenständen (ca. 1 m breit), verzinkte Metallgegenstände, Paletten mit Bodenbelag (vermutlich Laminat), außerdem verschiedene Materialien und Gegenstände, z.B. Heizkörper, Ölfass, Fliesen, Eimer mit Baukleber oder Farbe, Dämmstoffe, Plastikrohre, Kunststoffplatten, Säcke mit Mörtel oder Kleber etc.

Eine genaue Auflistung ist nicht möglich.

Im Bereich der Außenanlagen liegt vereinzelt Bauschutt und Müll.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Gegenstände/Materialien wertlos sind. Entrümpelungskosten werden objektspezifisches Merkmal berücksichtigt (in Abzug gebracht).

4.2 NUTZUNG

Wohnhaus A – unbewohnt
Stadel/Stall – Materiallager

4.3 ENERGIEAUSWEIS

Kein Energieausweis vorhanden.

4.4 DENKMALSCHUTZ

Das Wohnhaus auf Fl.Nr. 38 ist als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.
Aktennummer: D-7-72-121-19
Beschreibung:
Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Wohnteil mit Giebelgesimsen, 18./frühes 19. Jh., Wirtschaftsteil erneuert.

5.0 WERTERMITTlung

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 (Marktangepasstung).
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.

Bei den stark schadhaften und überalterten Gebäuden ist keine Werthaltigkeit mehr gegeben.

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:

Biberbach, Mischgebiet,
Bodenrichtwertzone 21211080: 350 €/m²
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei

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.

Die Grundstücksfläche ist mit einem alten, schadhaften, denkmalgeschützten Wohnhaus und einem abbruchreifen Stadel bebaut. Dies wirkt sich wertmindernd aus. Die Wertminderung und weitere Werteinflüsse werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (siehe Gutachten 5.4).

WERTBERECHNUNG:

| | | |
|---------------|--|------------------|
| Fl.Nr. 38/2 - | 267 m ² x 350 € = | 93.450 € |
| Fl.Nr. 38/4 - | 151 m ² : 2 = 75,5 m ² x 350 € = | 26.425 € |
| Fl.Nr. 38/3 - | 277 m ² x 350 € = | 96.950 € |
| Fl.Nr. 38/4 - | 151 m ² : 2 = 75,5 m ² x 350 € = | 26.425 € |
| Fl.Nr. 38 - | 339 m ² x 350 € = | 118.650 € |
| Fl.Nr. 38/1 - | 307 m ² x 350 € = | <u>107.450 €</u> |
| | | 469.350 € |

Bodenwert 469.000 €

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 Wertermittlungsstichtag 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 erfassbare werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Bau-preisindex) 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

Es handelt sich um ein ca. 200 Jahre altes Bauernhaus. Das Gebäude ist in einem stark schadhaften Zustand. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Aufgrund des hohen Alters und der gravierenden Bauschäden ist kein Gebäudewert mehr gegeben. Ein Abbruch kann nicht durchgeführt werden, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

STADEL/STALL B

Es handelt sich um ein ca. 100 Jahre altes, ehemaliges, landwirtschaftliches Gebäude. Das Gebäude ist in einem stark schadhaften Zustand. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist erreicht bzw. überschritten. Aufgrund des Alters und der gravierenden Bauschäden ist das Gebäude abbruchreif. Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden überschlägig ermittelt und als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Es wird zugrunde gelegt, dass im Abbruchmaterial keine gifthaltigen Stoffe enthalten sind.

Die Behebung von Schäden bei den angebauten Gebäuden ist in der Kostenabschätzung enthalten.

Für Entrümpelungsarbeiten erfolgt ein separater Kostenansatz.

Ermittlung der Abbruchkosten:

$$\text{Bruttorauminhalt} - (15,2 \text{ m} + 14,5 \text{ m})/2 \times 10,0 \text{ m} \times 6,5 \text{ m} = 965,25 \text{ m}^3$$

| | |
|---|----------------|
| 965 m ³ x 20 € = | 19.300 € |
| Entrümpelungskosten geschätzt | 2.000 € |
| <u>Erdarbeiten/Auffüllung geschätzt</u> | <u>2.500 €</u> |
| | 23.800 € |

Abbruchkosten ca. 24.000 €

5.3.3 WERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen sind stark schadhaft. Die Grundstücke sind verwildert. Es ist keine Werthaltigkeit mehr gegeben.

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Bodenwert | 469.000 € |
| Gebäudewert Wohnhaus A | 0 € |
| Gebäudewert Stadel/Stall B | 0 € |
| <u>Schätzwert Außenanlagen</u> | 0 € |
| Sachwert | 469.000 € |

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Immobilienmarkt) anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf den Grundlagen der Verkaufspreise ermittelt.

Die Marktanpassung ist bei dieser Wertermittlung bereits bei der Bodenwertermittlung und bei der Gebäudewertermittlung berücksichtigt.

Nach Immobilienwertverordnung 2021 sind nach der Marktanpassung objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

| | |
|--|-----------|
| Sachwert | 469.000 € |
| abzüglich Wertminderung wegen Altbebauung und Grundstückssituation 10 % | 46.900 € |
| abzüglich Abbruch- und Entrümpelungskosten | 24.000 € |
| <u>abzüglich Erschließungsbeiträge KAG geschätzt</u> | 12.000 € |
| | 386.100 € |

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

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für die

Grundstücke der Gemarkung Markt

- 1) Fl.Nr. 38/2, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha
- 2) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4,
Nähe Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
- 3) Fl.Nr. 38/3, Nähe Eleonorenweg,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0277 ha
- 4) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4,
Nähe Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha
- 5) Fl.Nr. 38, Schloßstraße 17,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0339 ha
Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an
den noch unverteilten Gemeindebesitzungen
- 6) Fl.Nr. 38/1, Nähe Schloßstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha

festgelegt mit

386.000 €

=====
(in Worten: dreihundertsechsundachtzigtausend Euro)

Vermerk: Gemeinderecht auf Fl.Nr. 38 – ohne Bewertung

5.5 AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES

Grundstücke der Gemarkung Markt

1) Fl.Nr. 38/2, Nähe Eleonorenweg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0267 ha

| | |
|---|----------|
| 267 m ² x 350 € = | 93.450 € |
| abzüglich 10 % Wertminderung | 9.345 € |
| <u>abzüglich Erschließungskosten anteilig</u> | 4.000 € |
| | 80.105 € |
| Verkehrswert 80.000 € | |

2) ½ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha

| | |
|--|----------|
| 151 m ² : 2 = 75,5 m ² x 350 € = | 26.425 € |
| abzüglich 10 % Wertminderung | 2.643 € |
| <u>abzüglich Erschließungskosten anteilig</u> | 2.000 € |
| | 21.782 € |
| Verkehrswert 21.500 € | |

3) Fl.Nr. 38/3, Nähe Eleonorenweg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0277 ha

| | |
|---|----------|
| 277 m ² x 350 € = | 96.950 € |
| abzüglich 10 % Wertminderung | 9.695 € |
| <u>abzüglich Erschließungskosten anteilig</u> | 4.000 € |
| | 83.255 € |
| Verkehrswert 83.000 € | |

4) ½ Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 38/4, Nähe Eleonorenweg, Verkehrsfläche zu 0,0151 ha

| | |
|--|----------|
| 151 m ² : 2 = 75,5 m ² x 350 € = | 26.425 € |
| abzüglich 10 % Wertminderung | 2.643 € |
| <u>abzüglich Erschließungskosten anteilig</u> | 2.000 € |
| | 21.782 € |
| Verkehrswert 21.500 € | |

5) Fl.Nr. 38, Schloßstraße 17, Gebäude- und Freifläche zu 0,0339 ha

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 339 m ² x 350 € = | 118.650 € |
| <u>abzüglich 10 % Wertminderung</u> | 11.865 € |
| | 106.785 € |
| Verkehrswert 107.000 € | |

6) Fl.Nr. 38/1, Nähe Schloßstraße, Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha

| | |
|--|-----------------|
| 307 m ² x 350 € = | 107.450 € |
| <u>abzüglich 10 % Wertminderung</u> | <u>10.745 €</u> |
| | 96.705 € |
| <u>abzüglich Abbruchkosten Gebäude B</u> | <u>24.000 €</u> |
| | 72.705 € |

Verkehrswert 73.000 €

RUDOLF ZIEGLER

Dipl.-Ing. (FH)

86405 MEITINGEN

Tel.: 0176/96053444

archziegler@gmx.de


Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

Meitingen, 30. März 2025



Wohnhaus A – Nordseite



Wohnhaus A – Westseite



Wohnhaus A – Südseite



Wohnhaus A – Teilansicht Südseite



Wohnhaus A – Nordseite



Stadel B/Wohnhaus A – von Nordwest



Wohnhaus A/Stadel B – von Südwesten



Stadel/Stall B – Südseite



Stadel/Stall B – Nordostseite



Stadel/Stall B – Südseite



Wohnhaus A – innen



Wohnhaus A – innen



Wohnhaus A – innen



Wohnhaus A – innen



Wohnhaus A – innen



Wohnhaus A – innen



Stadel B – innen



Stadel B – innen



Stadel B – innen



Stall B – innen



Stall B – innen



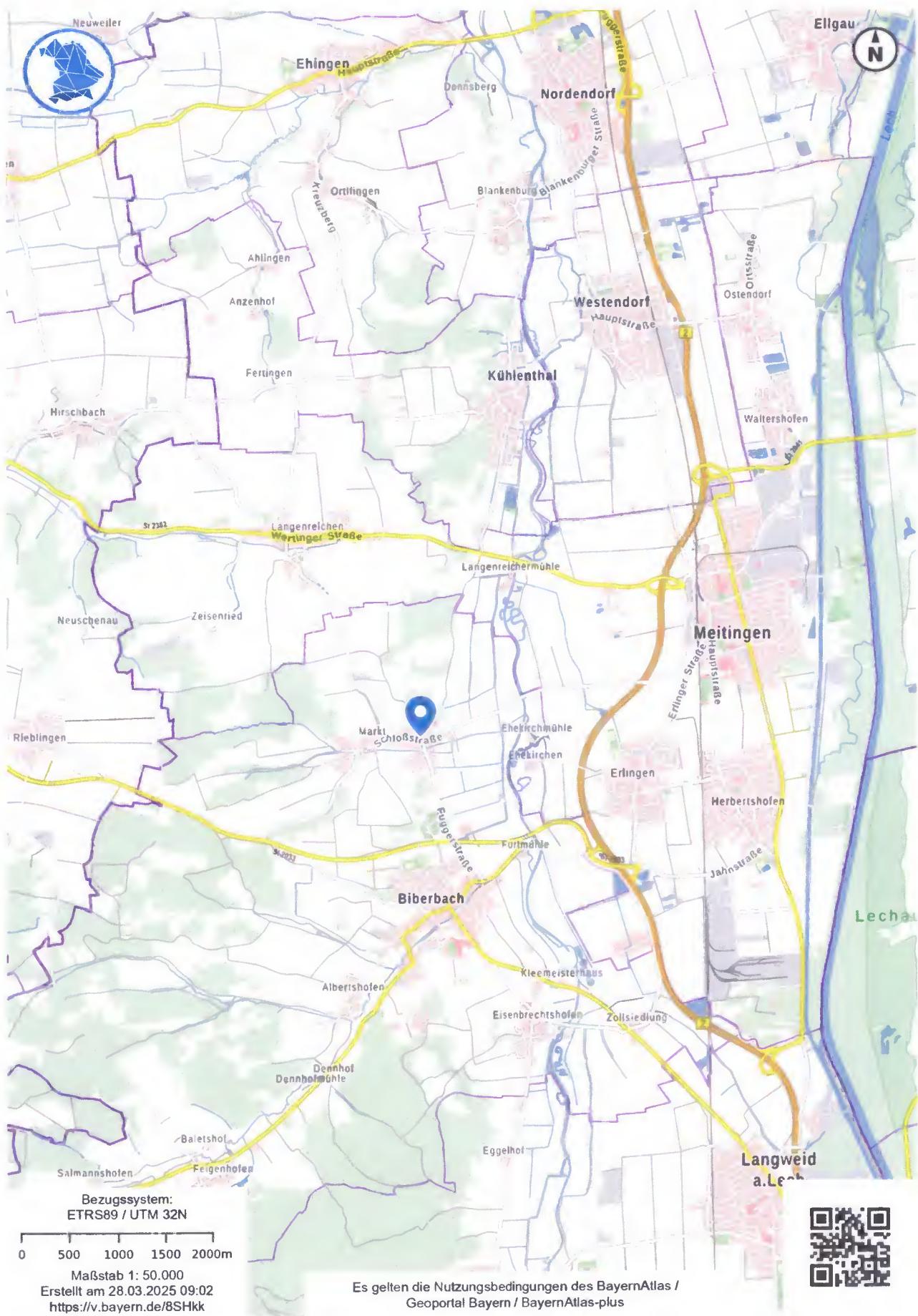
Stall B – innen



Grundstücke Südseite



Grundstücke Südseite



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



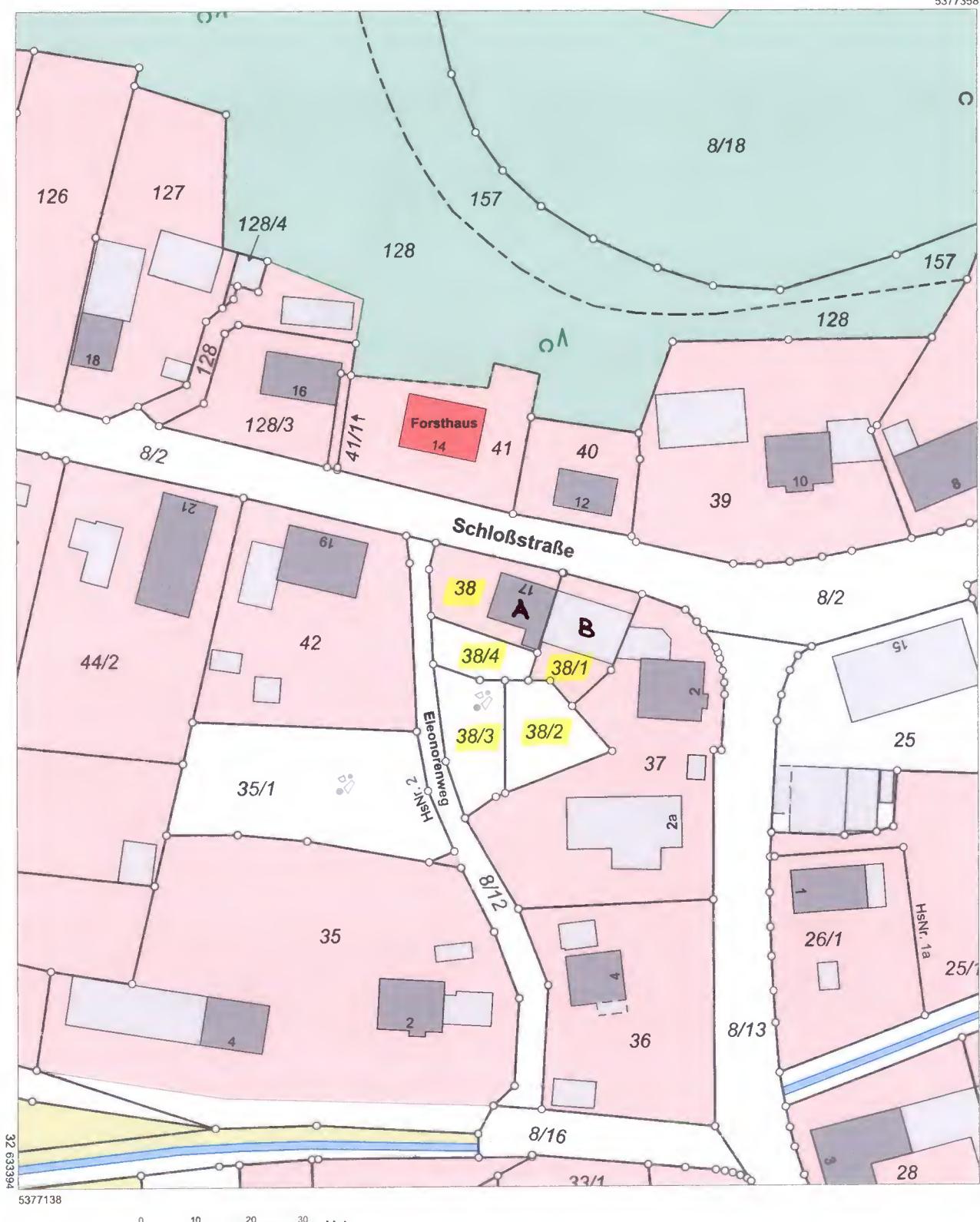
Flurstück: 38
Gemarkung: Markt

Gemeinde: Biberbach
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

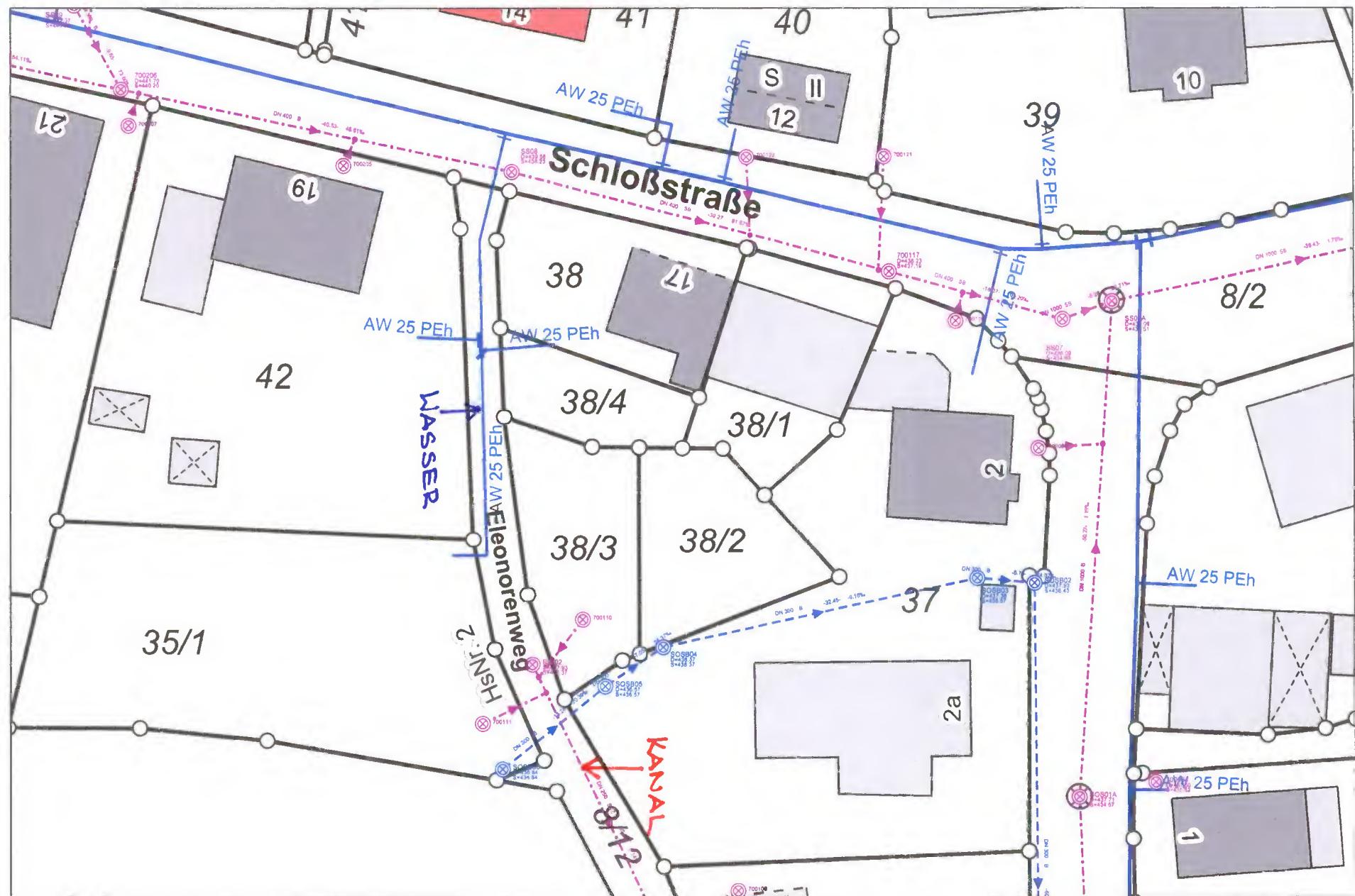
Erstellt am 16.01.2025

5377358
32 633574



5377138

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Gedruckt von bib20 auf VTS-46-CPROP434 am 03.03.2025

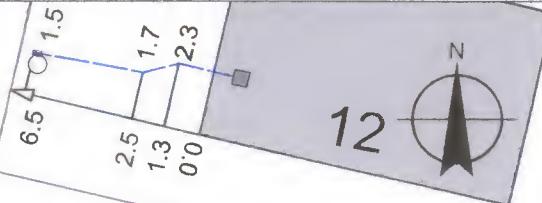
Projekt: default

Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT



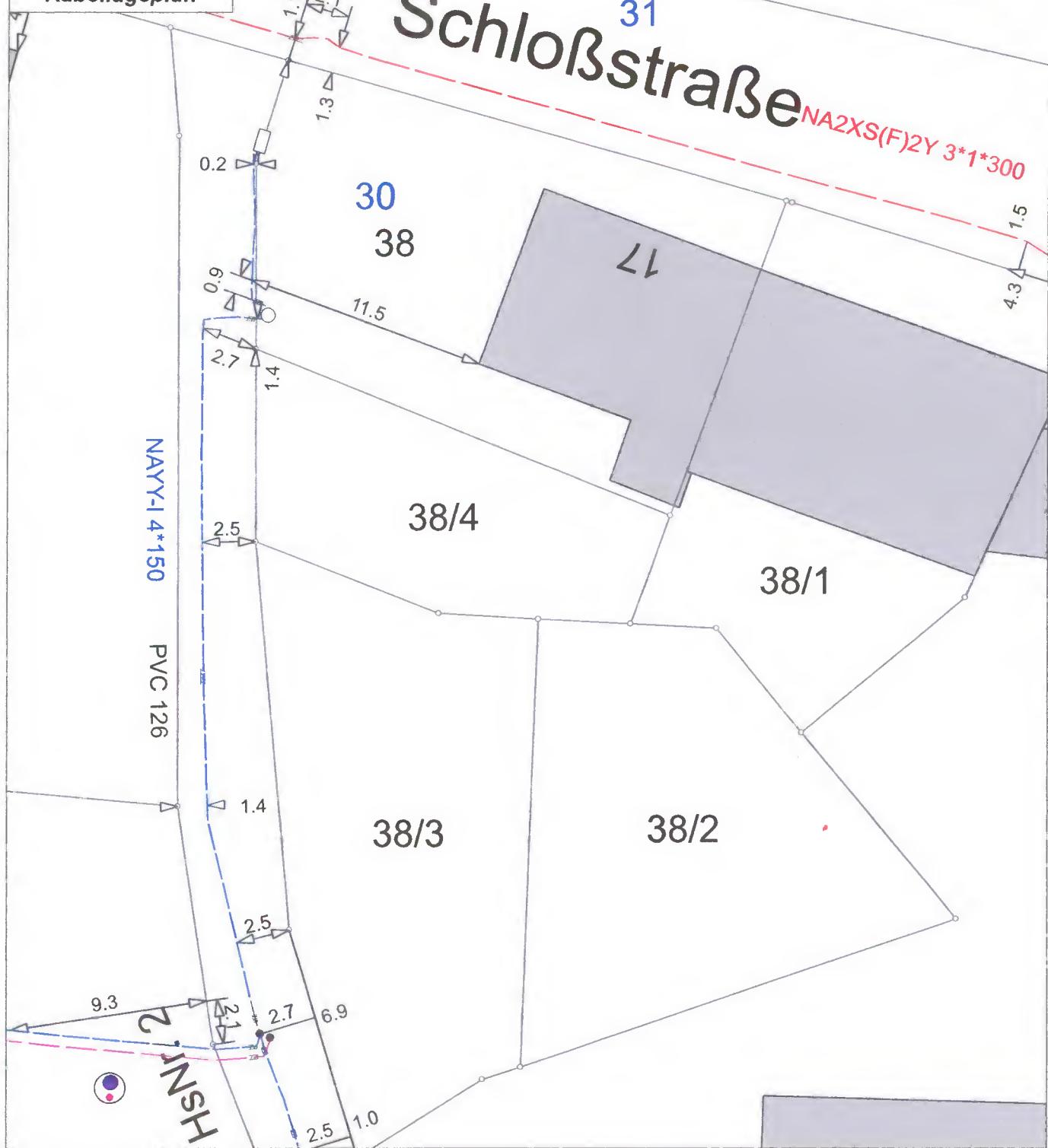
Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.

Kabellageplan



31

Schloßstraße NA2XS(F)2Y 3*1*300



Für Rückfragen:

ERSD-P-Z
Tel: ++49-8241-5002-361

0 2,5 5 7,5
Meter

Zeichenerklärung:

- Mittelsp.-Kabel
- Niedersp.-Kabel
- Straßenbel.-Kabel
- Fernmelde-Kabel
- Fremdleitung

Die Angaben über die Tiefe der Kabel
(in der Regel 0,6 - 1,0m) sind
unverbindlich!

Maßangaben beziehen sich immer
auf die Mitte der Leitungstrasse!

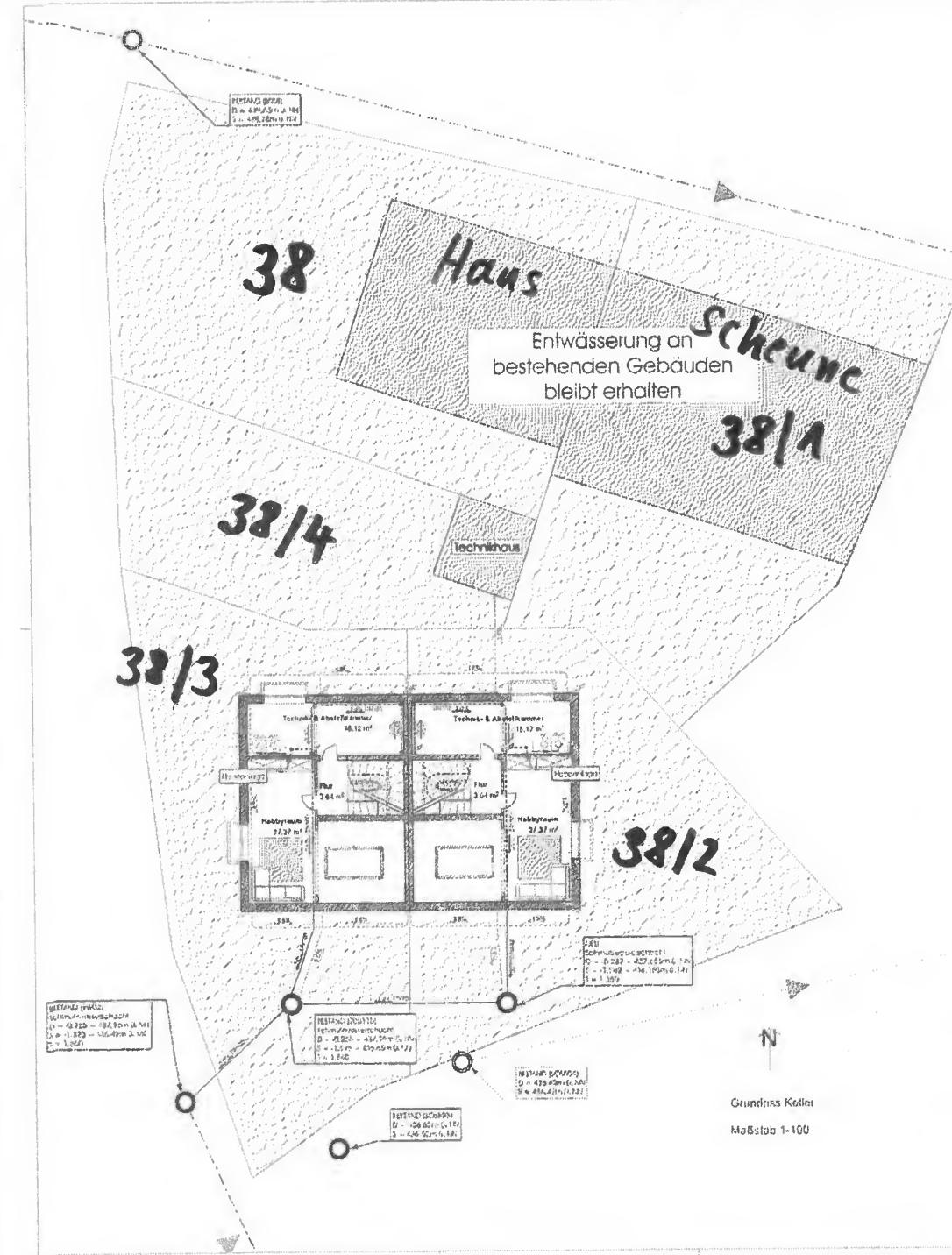
Das Merkblatt zum Schutz
erdverlegter Kabel ist strengstens
zu beachten!

Ort: Markt

M = 1:250 A4 Datum: 13.03.2025, 10:16

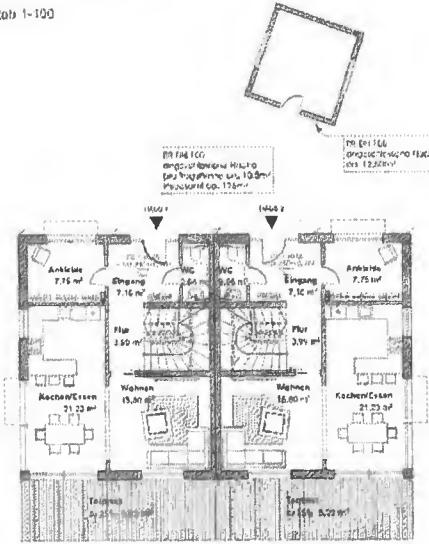
Christian Bäseke
Sachbearbeiter:

Unterschrift



Grundrisse EG

Mengob 1-100

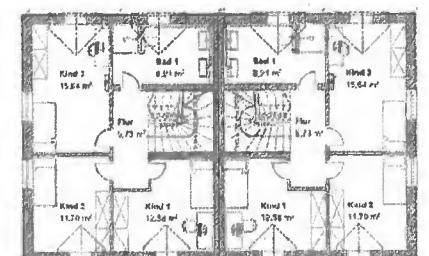


Grundrisse OG

Mannstab 1-10

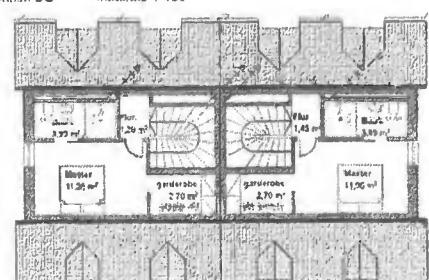


10.000 m²
eingeschlossene Fläche
palettenfreies, flaches
Bodenmaterial (1,5m²).



Grundriss DG Maßstab 1:1

Grundriss DG Maßstab 1:1



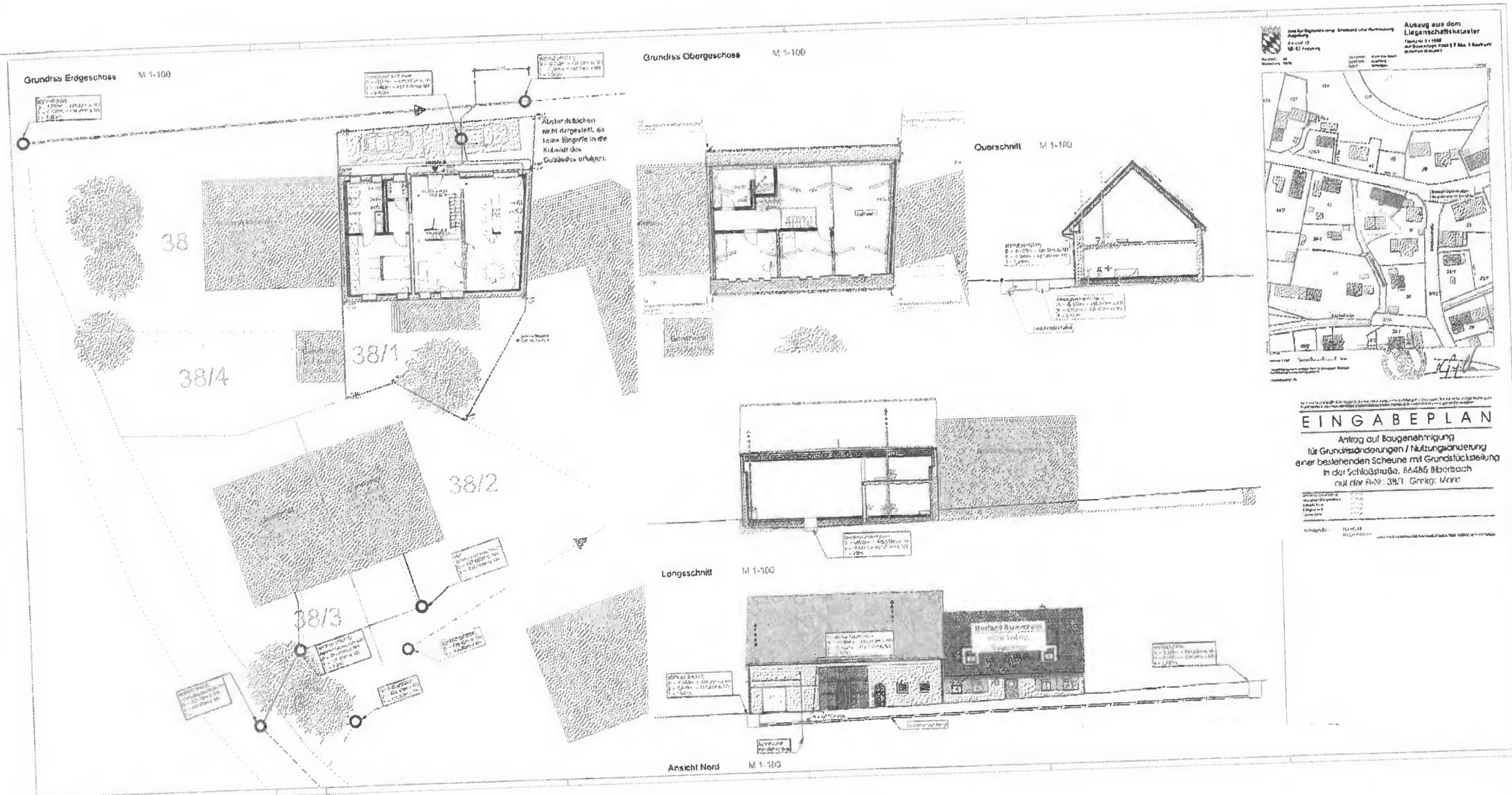
EINGABEPLAN

Antrag auf Baugenehmigung
für den Neubau eines Doppelhauses
und einer Grundstücksteilung
in der Schloßstraße, 17, 861485 Biberbach
auf der Fl-Nr. 38, Gmkg: Markt

ENTWASSERUNG

Grundrisse
Längsdar

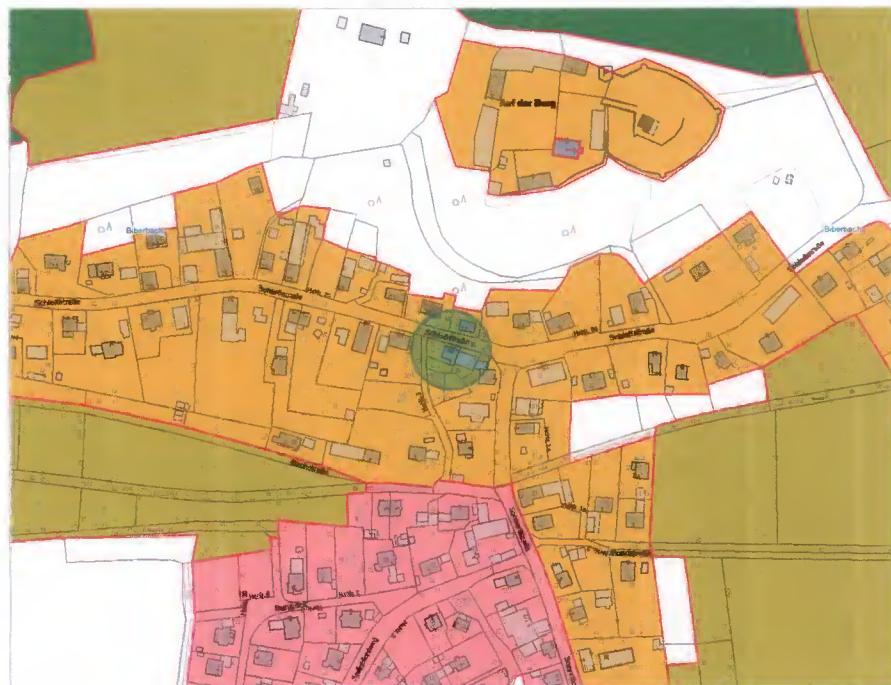
3.18652.15 1-103



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Biberbach (), Schloßstraße 17

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



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

Legende zur Bodenrichtwertkarte

| | | | |
|------------------------------------|--|---|--|
| Gesuchte Adresse/Flurstück | Sanierungsgebiet | Nutzungskategorie | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand |
| Grenze BRW-Zone | 95 Bodenrichtwert in €/m² | A Acker | neue Kreise erschließungsbeitrags- und Kostenersatzzahlungsbeitragsfrei |
| Gemeindegrenze | Entwicklungszustand | F Fortwirtschaft Flächen | nef erschließungsbeitrags-/kostenersatzzahlungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| Bestandsgebäude | B Baureifes Land | G Gewerbliche Bauflächen | sehrsehr- fällerschlossen |
| Flurkenngruppe | E Bauerwirtschaftsland | GI Industriegebiet | |
| Wohnbauflächen | R Rohbauland | GR Grünland | Ergänzung zur Nutzungskategorie |
| gemischte Baufläche | LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft | KGA Kleingartenfläche | ASB Außenbereich |
| gewerbliche Baufläche | M sonstige Flächen | BGH Büro- und Geschäftshäuser | |
| Sondergebiet für Erholung | (27) Zonenummer | LAD Läden (eingeschossig) | |
| sonstige Sondergebiete | Sanierungszusatz | PG Private Grünflächen | |
| Acker / Grünland | SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung | SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO) | LP Landwirtschaft Produktion |
| Kleingartenfläche / priv. Grünland | | SO sonstige Sondergebiete | MFH Mehrfamilienhäuser |
| forstwirtschaftl. Fläche | | WO Wohnbaufläche | |
| | | W Wohnbaufläche | |

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Biberbach (), Schloßstraße 17

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

Zone 21211080

Bodenrichtwert: 350 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: M

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: -

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: - Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Bemerkung: