



## Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

91161 Hilpoltstein, Altstadtring 11	
Grundbuch	Amtsgericht Schwabach
Gemarkung	Hilpoltstein
Blatt	5692
Flurstück Nr.	405/54
Größe des Grundstücks	431 m <sup>2</sup>
Objektart	unbebautes Wohngrundstück
Bodenwert	110.551,50 €
Verkehrswert am 09.12.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) gerundet	111.000,00 €



## **Lage und Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im südöstlichen Ortskernrandgebiet, ca. 500 m bzw. 7 Gehminuten südöstlich des Rathauses von Hilpoltstein und ca. 3 km Luftlinie südlich des Rothsees. Das Quartier ist verkehrstechnisch über den Altstadtring an das Stadtzentrum sowie an das regionale Verkehrsnetz gut angebunden. Die nächste Anschlussstelle der BAB 9 liegt in südöstlicher Richtung ca. 6 km Luftlinie entfernt. Die Anbindung erfolgt über die Staatsstraße 2238. Das Grundstück liegt an der Straße Altstadtring, einer häufig befahrenen Ortskernstraße (Ringstraße) von Hilpoltstein. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich gemischt, teilweise als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise mit gewerblich genutzten Objekten dar.

Das Grundstück hat eine überwiegend rechteckige Grundstücksform. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt auf der Nordost-/ Südwestachse ca. 38 m. Auf der Südost-/ Nordwestachse beträgt die Grundstücksbreite im nordöstlichen Grundstücksbereich ca. 10 m, im mittleren Grundstücksbereich ca. 11 m und im südwestlichen Grundstücksbereich ca. 12 m. Das Grundstück stellt sich leicht hanglagig, von Südwesten nach Nordosten abfallend, mit einer Höhendifferenz von insgesamt ca. 2 m, dar. Weiterhin ist das Grundstück leicht abschüssig bzw. etwas niedriger als das Straßenniveau gelegen. Das Grundstück wird im Nordosten vom Gehweg des Altstadtrings aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden. Es ist lediglich eine niedrige Bordsteinkante vorhanden. Das Grundstück stellt sich als unbebautes Wohngrundstück dar. Das Grundstück stellt sich als Wiese dar und ist natürlich gewachsen. Vereinzelt sind auf dem Grundstück niedriges Busch- und Pflanzwerk und niedrige kleine Bäume vorhanden. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist das Grundstück teilweise in Kies geschottert bzw. mit Kies aufgefüllt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein geringfügiger Bereich in Schwarzdecke ausgeführt. Die Abgrenzung zum südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine Betonmauer mit darauf befindlicher Hecke. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun. Zu den Nachbargrundstücken im Süden erfolgt die Abgrenzung - soweit erkennbar - über Maschendrahtzäune bzw. die Bebauung der Nachbargrundstücke.

**Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:**

Das Grundstück befindet sich in mittlerer bis guter Lage von Hilpoltstein. Die Wohnlage ist für die Orts- und Quartiersstruktur als mittel zu bezeichnen. Das Grundstück ist unbebaut und macht einen insgesamt nutzungstypischen Gesamteindruck. Die Grundstücksform stellt sich eher schmal und langgezogen ausgeführt dar.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Marktgängigkeit**

Die Marktgängigkeit des Objektes ist insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt, der Lage sowie aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Situation als eher unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht trotz der geringen Verfügbarkeit von Baugrundstücken in Hilpoltstein eine mäßige Nachfrage.

### **Drittverwendungsfähigkeit**

Das unbebaute Grundstück dient dem Zweck der Wohnbebauung. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist quasi nicht gegeben, da eine andere Nutzung als Fläche für die Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.



## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Bauvoranfrage

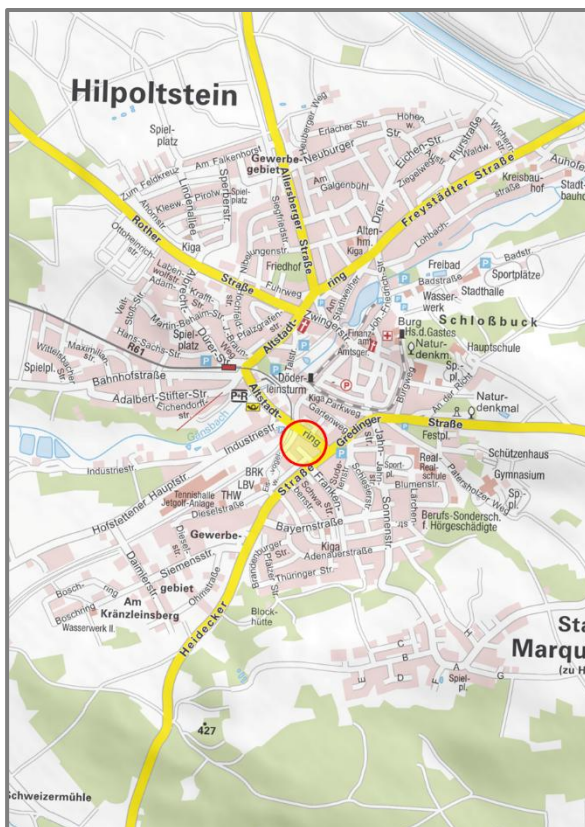
Bei dem Ortstermin wurde von dem Schuldner mitgeteilt, dass dieser bei der Stadt Hilpoltstein eine Bauvoranfrage gestellt hat. Hierzu wurde von dem Schuldner ein Übersichtsplan im Format DIN A3 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage übergeben. Gemäß Auskunft hat der Schuldner die Bauvoranfrage zurückgezogen. Eine entsprechende Stellungnahme der Stadt Hilpoltstein liegt somit nicht vor. Zum besseren Verständnis sowie im Hinblick auf eine mögliche künftige Bebauung, ist dem Anlagenteil auf Seite 7 der von dem Schuldner übergebene Übersichtsplan zur Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023 beigefügt.

### Zubehör

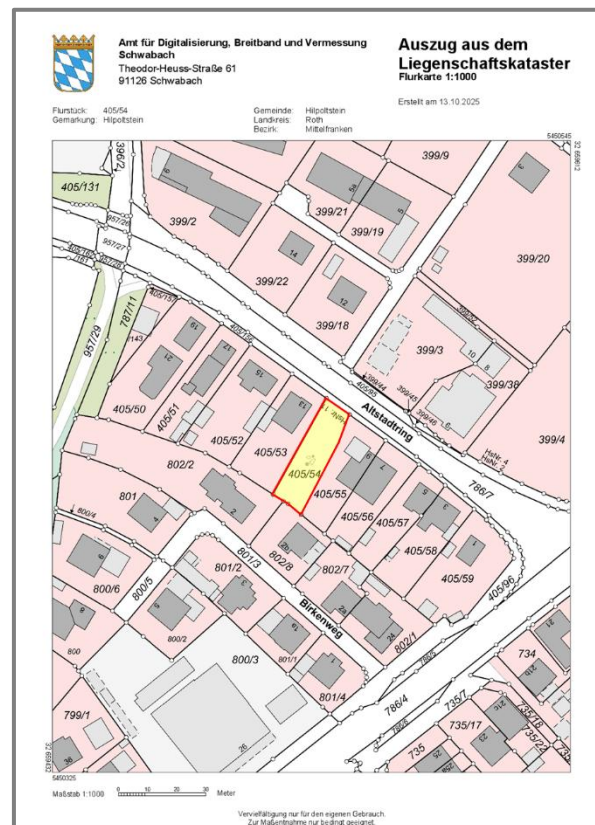
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass kein vermeintliches Zubehör vorhanden ist.

### Nutzung

Das Grundstück wird - soweit bekannt - nicht genutzt.



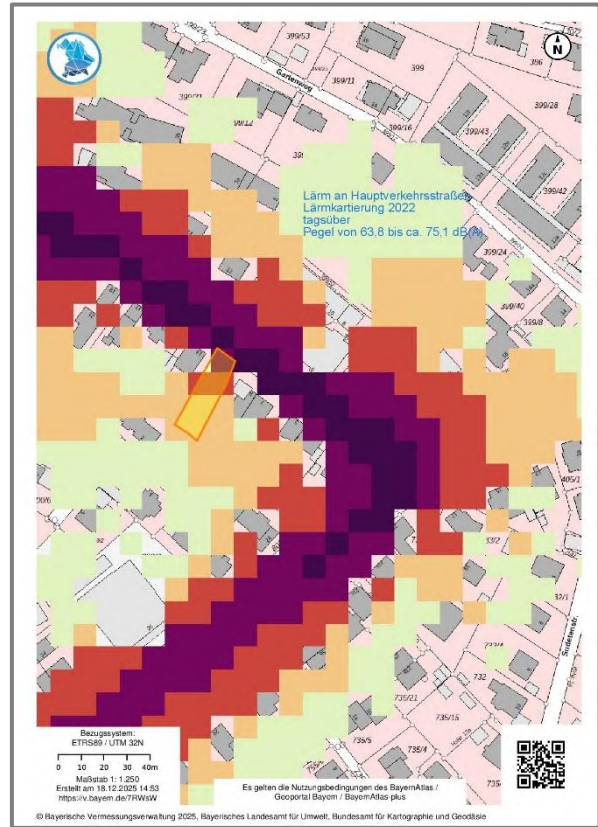
Mikrolage



Flurkarte



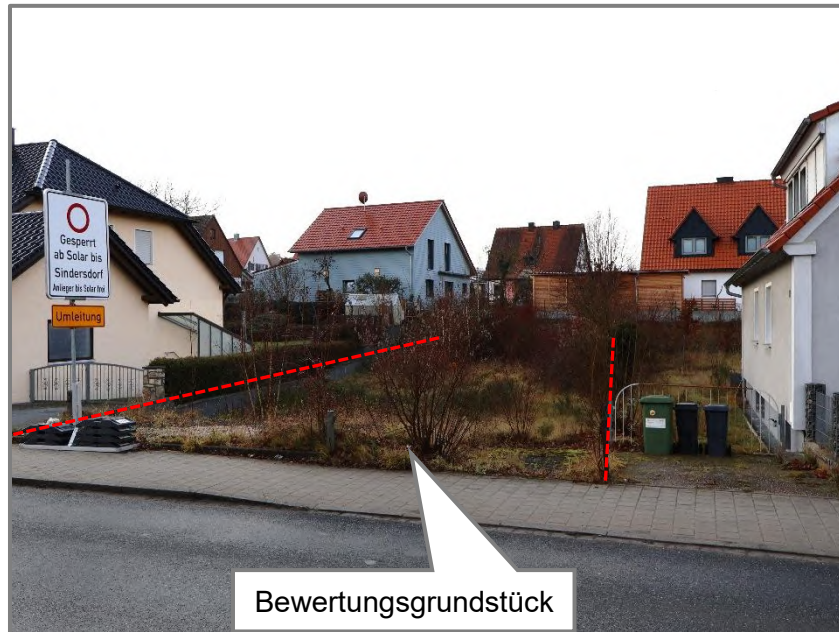
Luftbild



Lärmkartierung 2022 (Hauptverkehrsstraßen)  
Tages-Werte



Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage (Stand 15.07.2023)



nordöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden