



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS 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.

91723 Dittenheim, Ortsteil Sausenhofen, Sausenhofen 64	
Grundbuch	Amtsgericht Weißenburg i. Bay.
Gemarkung	Sausenhofen
Blatt	435
Flurstück Nr.	97/3
Größe des Grundstücks	1.695 m ²
Objektart	unbebautes Wohngrundstück
Verkehrswert am 19.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	99.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Sausenhofen, ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich des Hauptortes, ca. 350 m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns in einem Neubaugebiet mit geringem Verkehrsaufkommen. Die infrastrukturelle Erschließung ist als schwach zu bezeichnen. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind ausschließlich fahrtechnisch zu erreichen. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Nordöstlich des Grundstücks ist keine Bebauung vorhanden, hier befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Südosten ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ca. 20 bis 40 m Luftlinie entfernt, die Wache der Freiwilligen Feuerwehr positioniert. Nördlich davon befindet sich ein Spielplatz. Im Ortskern von Sausenhofen befinden sich die Bushaltestellen der Linien 801.1 und 802.2 mit vor- und nachmittäglichen Verbindungen von und nach Treuchtlingen und Gunzenhausen mit Zwischenhalt in Markt Berolzheim.

Das Grundstück hat eine überwiegend rechteckige Grundstücksform. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt auf der Nord-/ Südachse ca. 39 m und auf der Ost-/ Westachse ca. 44 m. Das Grundstück stellt sich leicht hanglagig, von Norden nach Süden abfallend, mit einer Höhendifferenz von insgesamt ca. 2 m, dar. Das Grundstück wird im Nordwesten von der Wohngebietsstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Straße ist nicht vorhanden. Das Grundstück stellt sich als unbebautes Wohngrundstück dar. Im Norden ist Bodenaushubmaterial vorhanden. Dieses stammt laut Aussage des Antragsgegners vom angrenzenden, nördlichen Nachbargrundstück. Das Grundstück ist ansonsten als Wiese, in natürlichem Bewuchs ausgeführt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird das Grundstück, von Norden nach Süden verlaufend, von einer 20 kV-Freileitung (überirdische Hochspannungsleitung) überquert. Zu dem nördlichen Nachbargrundstück ist keine Abgrenzung vorhanden. Im Osten ist zu der Nebenstraße keine Abgrenzung vorhanden. Hier ist die Grundstücksgrenze über ein Absperrband mit Metallstangen gekennzeichnet. Zu den Nachbargrundstücken im Süden und Westen erfolgt die Abgrenzung über eine Hecke und Maschendrahtzäune der Nachbargrundstücke.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in ländlich geprägter Lage. Die Wohnlage ist für die Orts- und Quartiersstruktur als gut zu bezeichnen. Das Grundstück ist unbebaut und macht einen insgesamt nutzungstypischen Gesamteindruck, ist jedoch im Norden vor Bebauung von dem Bodenaushubmaterial des Nachbarn zu räumen.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage sowie aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Situation, der Objektart und -größe als gering anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine mäßige Nachfrage. Das unbebaute Grundstück dient dem Zweck der Wohnbebauung. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist vor Bebauung im Rahmen einer untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. als Heuwiese) vorstellbar.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

20 kV-Freileitung (Nutzungseinschränkungen - Bebauung/Bewuchs)

Durch die Lage und den Verlauf der 20 kV-Freileitung, die den östlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstückes von Norden nach Süden überquert und den damit verbundenen Baubeschränkungsbereich ist eine Wertrelevanz gegeben, welche sich aufgrund der eingeschränkten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten negativ auf den Verkehrswert auswirkt. Durch den von der Bebauung freizuhaltenden Beschränkungsbereich der Hochspannungsleitung (Mittelspannungsnetz) ist die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks eingeschränkt. Daneben ist die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Bewuchsbeschränkungsbereich begrenzt. Die Höhe der Wertminderung ist nach den Mindestanforderungen an den Baubeschränkungsbereich zu bemessen. Der Mindestabstand beträgt 5,50 m bis zum spannungsführenden Leiterseil. Anhand der vorliegenden amtlichen Flurkarte und des BayernAtlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde der auf dem Grundstück verlaufende Baubeschränkungsbereich mit einer Fläche von ca. 184,25 m² (ca. 33,50 m x 5,50 m) überschlägig ermittelt. Das Starkstromleitungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist wertmindernd zu berücksichtigen. Durch die vorhandene 20 kV-Freileitung, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal, ist eine Wertminderung des Grundstücks jedoch unabhängig von der Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1, des Grundbuches gegeben.

Zubehör

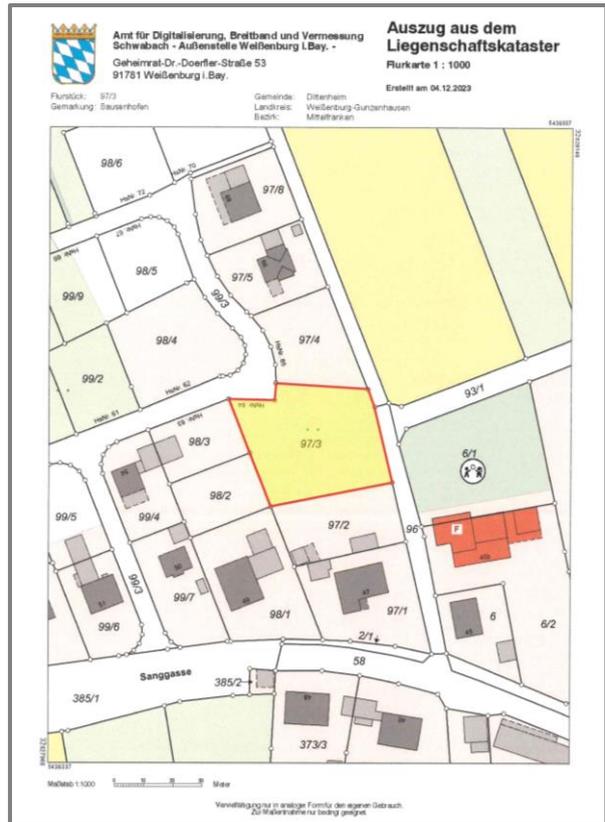
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass kein vermeintliches Zubehör vorhanden ist.

Nutzung

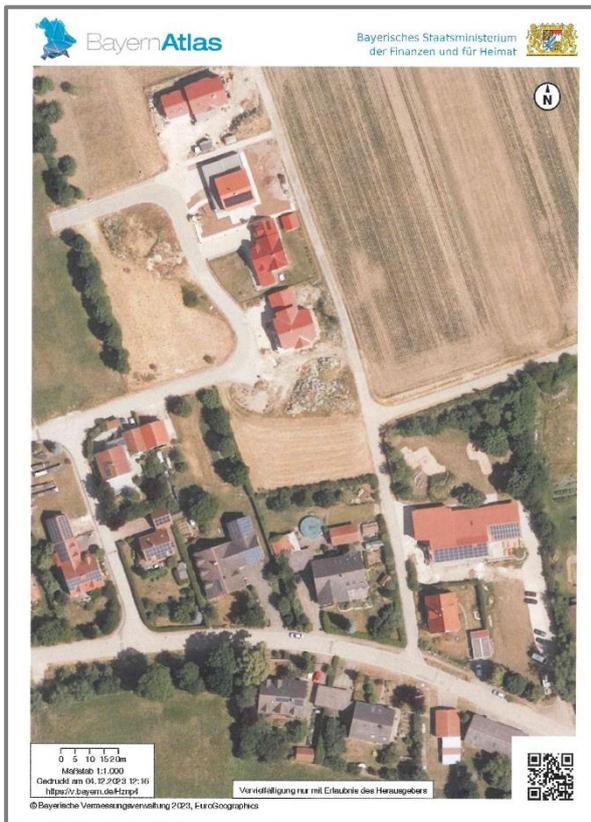
Das Grundstück wird - soweit bekannt - nicht genutzt.



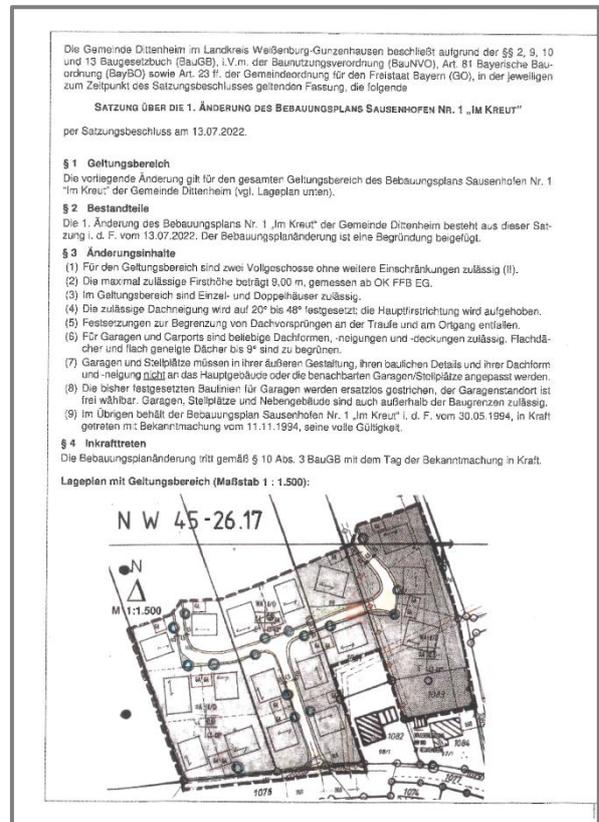
Mikrolage



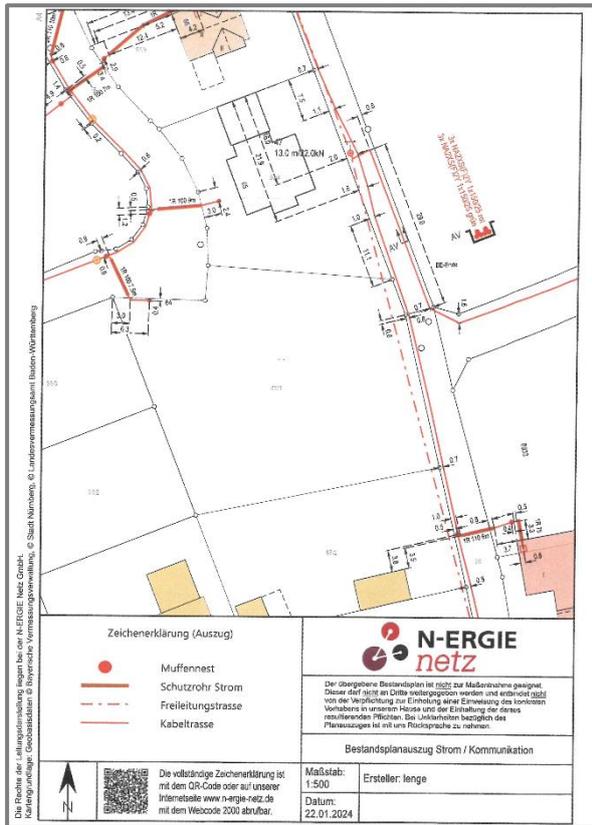
Flurkarte



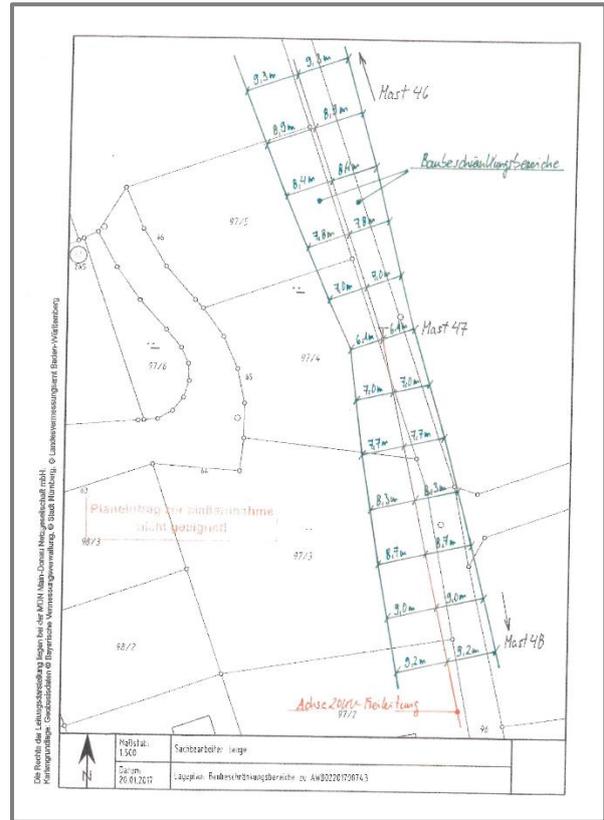
Luftbild



Auszug aus dem Bebauungsplan Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreuz“ (1. Änderung)



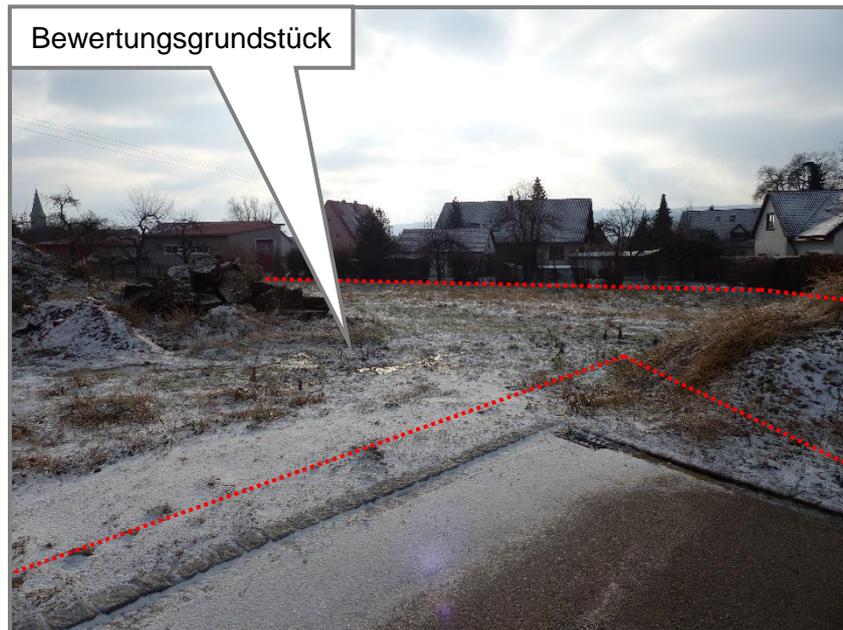
Bestandsplan 20 kV-Freileitung



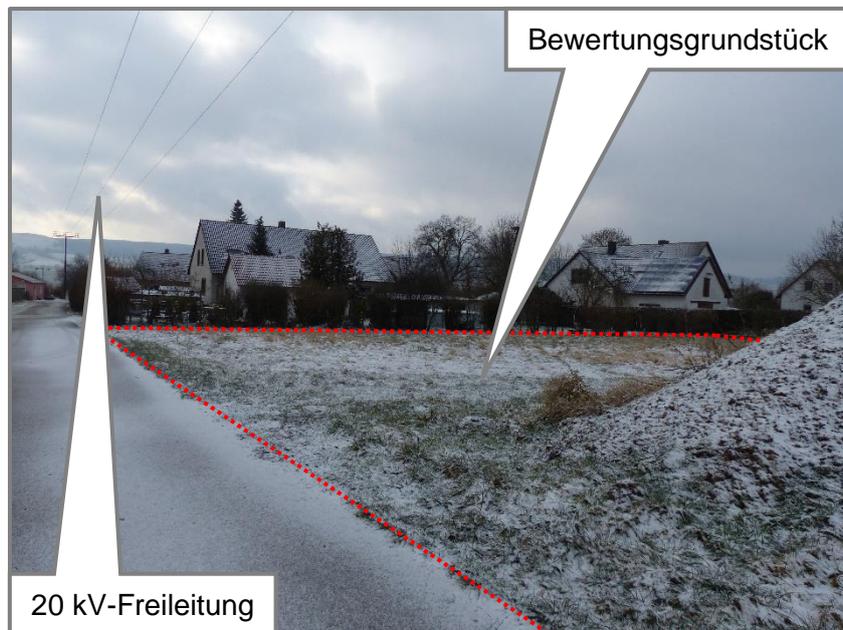
Lageplan Baubeschränkungsbereiche 20 kV-Freileitung



nordwestlicher Grundstücksbereich -
Blick von der nordwestlich verlaufenden Ortsstraße nach Süden



nördlicher Grundstücksbereich -
Blick von der nordwestlich verlaufenden Ortsstraße nach Süden



östlicher Grundstücksbereich -
Blick von der östlich verlaufenden Ortsstraße nach Süden