

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 13/23

Objekt



Lage der Objekte

Landwirtschaftliche Grundstücke
Gemarkung Gundelfingen

Wertermittlungsstichtag

04. September 2023

Verkehrswert Flurstück 7591: 6.300 €

Verkehrswert Flurstück 7681/2: 4.200 €

Verkehrswert Flurstück 7681/3: 8.700 €



1 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2 Lagebeschreibung

2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Gundelfingen
Einwohnerzahl	ca. 8.000 Einwohner

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.1.3 Bauplanungsrecht

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und in Geltungsbereich von folgenden Schutzgebieten:

Vogelschutzgebiet

Die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie dienen der langfristigen Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume. Die Abgrenzungen der bayerischen Vogelschutzgebiete wurde durch die "Verordnung über die Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten sowie deren Gebietsbegrenzungen und Erhaltungszielen" (kurz: VoGEV) am 12.7.2006, geändert durch Verordnung vom 22.07.2014, rechtsverbindlich festgelegt. Mit der „Bayerische Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der „Bayerische Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete dienen als Kernflächen des Naturschutzes dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften von Tier und Pflanzenarten.



GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Flurstück 7591 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	2 040 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 040 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 040 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 632 Gesamtertragsmesszahl 632
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7528/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

Flurstück 7681/2 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	1 350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 271 m ² Grünland 79 m ² Weg
Bodenschätzung:	1 271 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 394 Gesamtertragsmesszahl 394
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7905/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Flurstück 7681/3 Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Gundelfingen a.d.Donau Landkreis Dillingen a.d.Donau Bezirk Schwaben
Lage:	Weidenschaftsteile
Fläche:	2 800 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 800 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 797 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 867 Gesamtertragsmesszahl 867
Hinweise zum Flurstück:	hierzu die zum Weg Flurstück Nr. 7905/2, Gundelfingen a.d.Donau gezogene Teilfläche

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dillingen a.d. Donau**

Königstraße 15
89407 Dillingen a.d. Donau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 29.06.2023

Flurstück: 7681/2
Gemarkung: Gundelfingen a.d. Donau

Gemeinde: Stadt Gundelfingen a.d. Donau
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben

537

