

Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 11. April 2024 im Verfahren Amtsgericht Augsburg



GRUNDSTÜCKE

- 1) Grünland – Fl.Nr. 277, Finsterwiesen, 9.200 m², Gemarkung Merching
- 2) Grünland – Fl.Nr. 276, Finsterwiesen, 11.200 m², Gemarkung Merching
- 3) Grünland – Fl.Nr. 311, Finsterwiesen, 13.610 m², Gemarkung Merching

LAGE

- 1) Fl.Nr. 277 und 2) Fl.Nr. 276

Die Grundstücke liegen zwischen der B 2 und der Bahnlinie München-Augsburg, ca. 500 m südwestlich von Merching.

- 3) Fl.Nr. 311

Das Grundstück liegt südwestlich der Bahnlinie München-Augsburg und ca. 1 km südlich des Ortsrandes.

Die Grundstücke sind umgeben von Grünland.

VERKEHRSWERTE

- 1) **Fl.Nr. 277:** 82.800 € (ohne Wertminderung durch Leitungsrecht)
- 2) **Fl.Nr. 276:** 90.400 €
- 3) **Fl.Nr. 311:** 80.900 € (ohne Wertminderung durch Leitungsrecht)

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- 1) Fl.Nr. 277

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 40 m, Grundstückslänge ca. 210 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Östlich und südwestlich befindet sich ein Feldweg. Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Finsterwiesen

Fläche: 9.200 m²

Tatsächliche Nutzung: 9.152 m² Grünland, 48 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung:

5.090 m² Grünland (Gr), Lehmiriger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 2341

4.110 m² Akerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 2466

Gesamtertragsmesszahl: 4807

2) Nr. 276

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 65 m, Grundstückslänge ca. 170 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Östlich und südwestlich befindet sich ein Feldweg. Südwestlich des Grundstückes stehen zwei auffällige Holzgebäude (Viehstallung, Feldstadel). Neben den Holzgebäuden sind kleine Flächen mit Wildwuchs (unkultivierte Flächen). Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Finsterwiesen
Fläche: 11.200 m²
Tatsächliche Nutzung: 10.311 m² Grünland
450 m² Forstwirtschaftliche Betriebsfläche
390 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
49 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung:

10.361 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 65, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 6217
Gesamtertragsmesszahl: 6217

3) Nr. 311

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 65 m, Grundstückslänge ca. 200 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Nordöstlich verläuft ein Feldweg und die Bahnlinie, südwestlich ein Feldweg und der Finsterbach. Nordwestlich des Grundstückes stehen zwei auffällige Holzgebäude (Feldstadel). Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze sind Streifen mit Wildwuchs (unkultivierte Fläche). Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Finsterwiesen
Fläche: 13.610 m²
Tatsächliche Nutzung: 11.365 m² Grünland
1.723 m² Unkultivierte Fläche
284 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
238 m² Gehölz

Bodenschätzung:

7.010 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (4), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1963

6.316 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 2274, Gesamtertragsmesszahl: 4237

BAULEITPLANUNG/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Grundstücke liegen vollständig im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Nach Auskunft der VG Merching sind die Grundstücke im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Landschafts- und Ortsbild dargestellt.

Ferner teilte die VG Merching mit, dass derzeit im Bereich des Grundstücks keine Entwicklungsmaßnahmen bestehen.

HOCHWASSERSCHUTZ | ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist für die überschwemmungsgefährdeten Anlieger der Oberen Paar das Hochwasserrückhaltebecken Merching im Jahr 2020 fertig gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 311 ist im Bereich des Auslaufes bei einem Jahrhunderthochwasser zu einem geringen Teil betroffen (siehe beigefügter Plan des Wasserwirtschaftsamtes).

RECHTLICHE HINWEISE Grundbuch, Zweite Abteilung:
Fl.Nr. 277 – Stromleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, München;
gemäß Bewilligung vom 08. November 1967;
Nordöstlich verläuft eine 20-kV-Leitung der Isar-Amperwerke.

Fl.Nr. 311 – Hochspannungsleitungsrecht für die Isar-Amperwerke AG, M
München; gemäß Bewilligung vom 10. November 1968;
Südlich verläuft eine 20-kV-Leitung der Isar-Amperwerke.

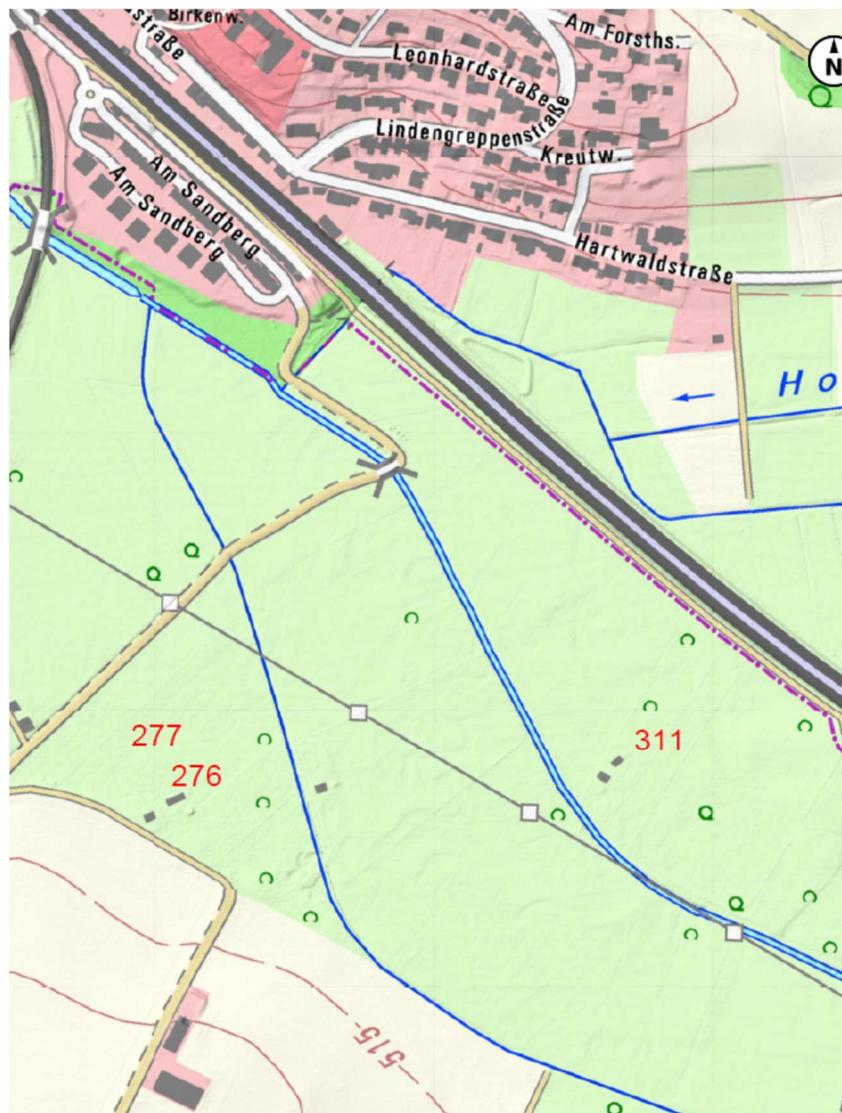
Durch diese Rechte ist eine Wertminderung gegeben – siehe Gutachten 3.3.3 und 3.3.6

SONSTIGE INFORMATIONEN

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 276 befinden sich zwei alte, abbruchreife Holzgebäude. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 311 befinden sich zwei alte, abbruchreife Holzgebäude.

Die Abbruchkosten wurden ermittelt und vom Bodenwert in Abzug gebracht. Grundlage für die Kalkulation der Abbruchkosten sind vier Kostenschätzungen von regionalen Abbruchfirmen.

ORTSPLAN



FOTODOKUMENTATION FL.NR. 276 UND FL.NR. 277



Fl.Nr. 276



Fl.Nr. 276



Fl.Nr. 276



Fl.Nr. 276



Fl.Nr. 277

FOTODOKUMENTATION FL.NR. 311





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach

Münchener Straße 7
86551 Aichach

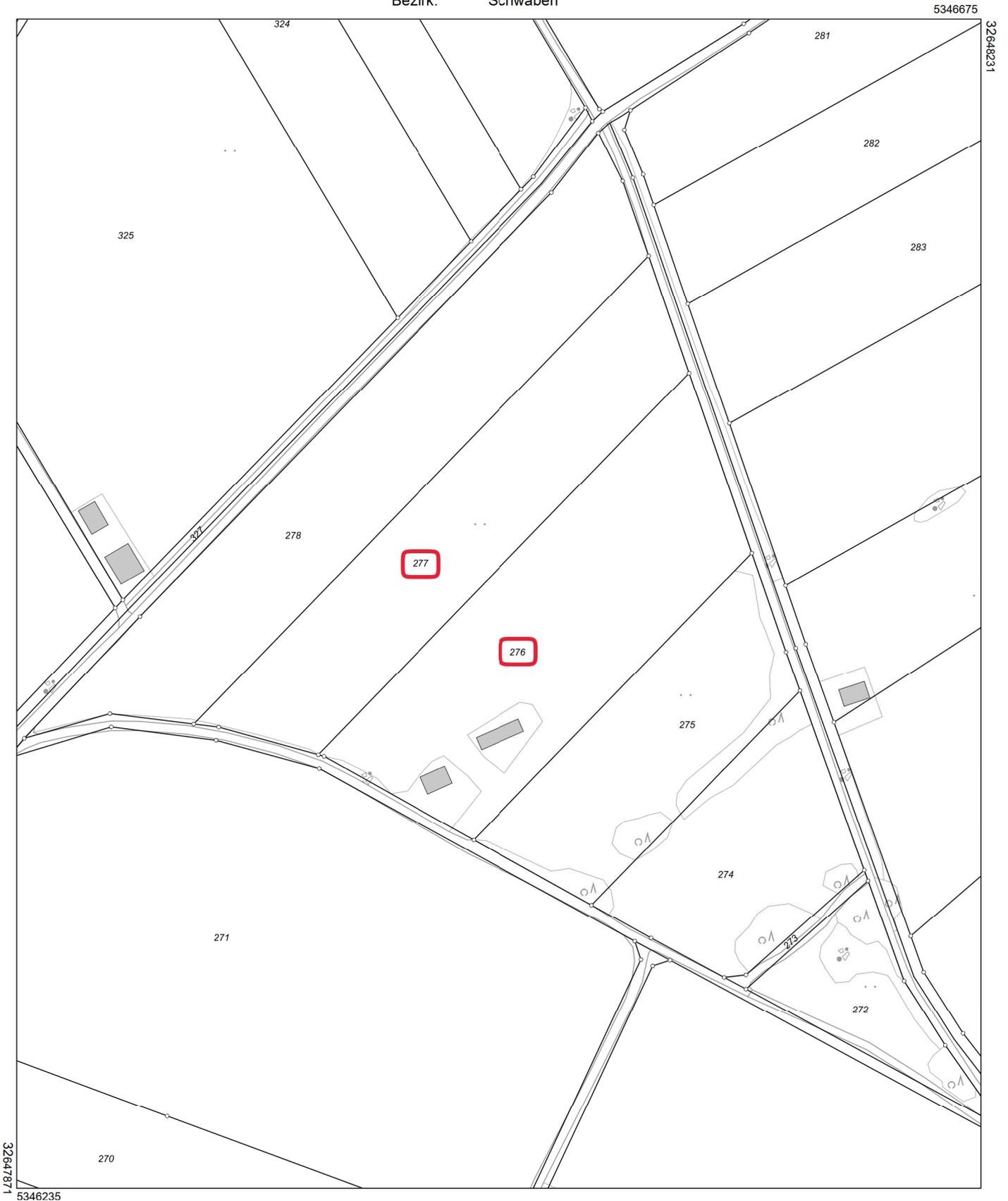
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

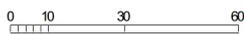
Erstellt am 07.02.2024

Flurstück: 276
Gemarkung: Merching

Gemeinde: Merching
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000



Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach

Münchener Straße 7
86551 Aichach

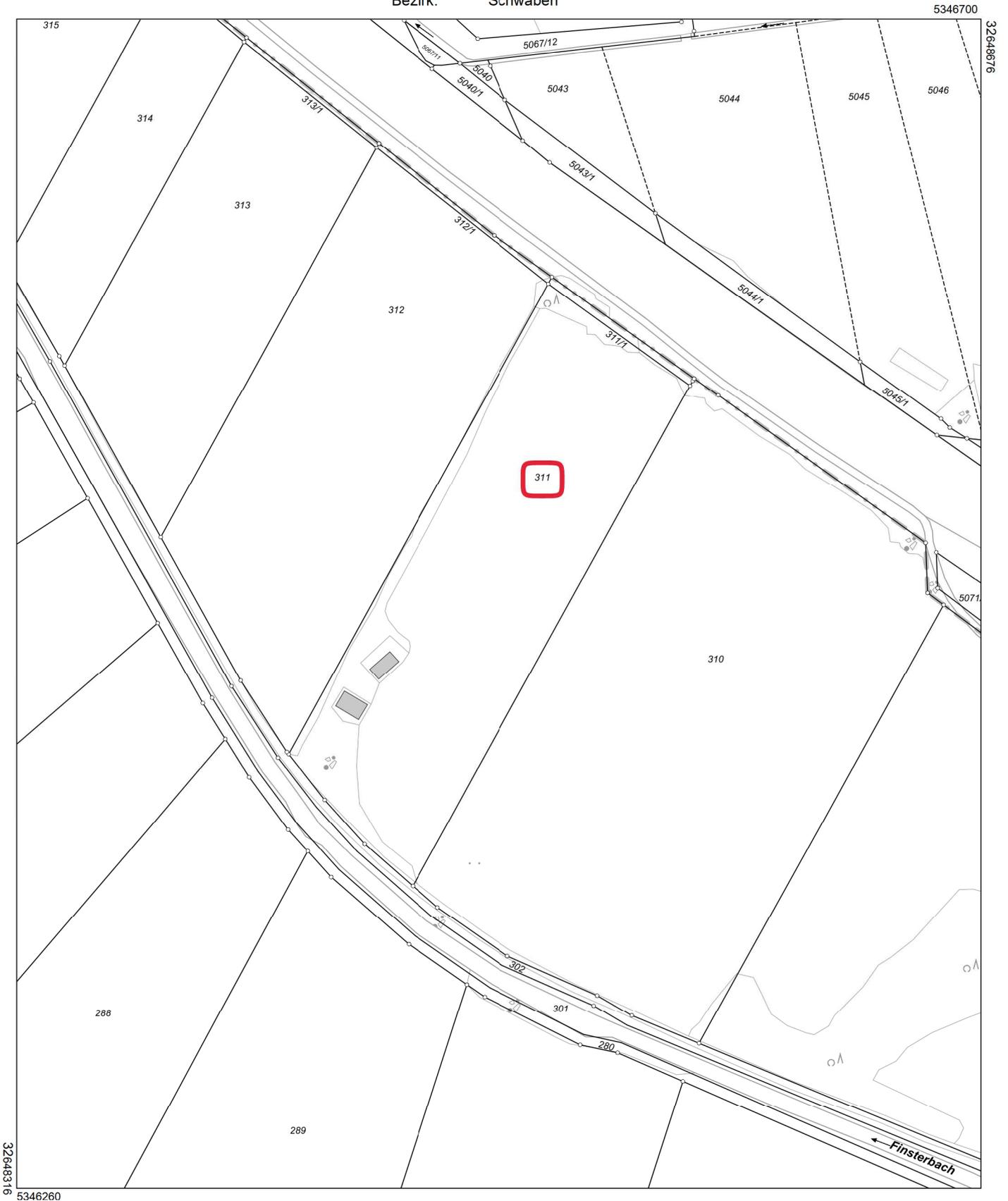
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

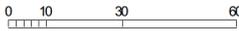
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 07.02.2024

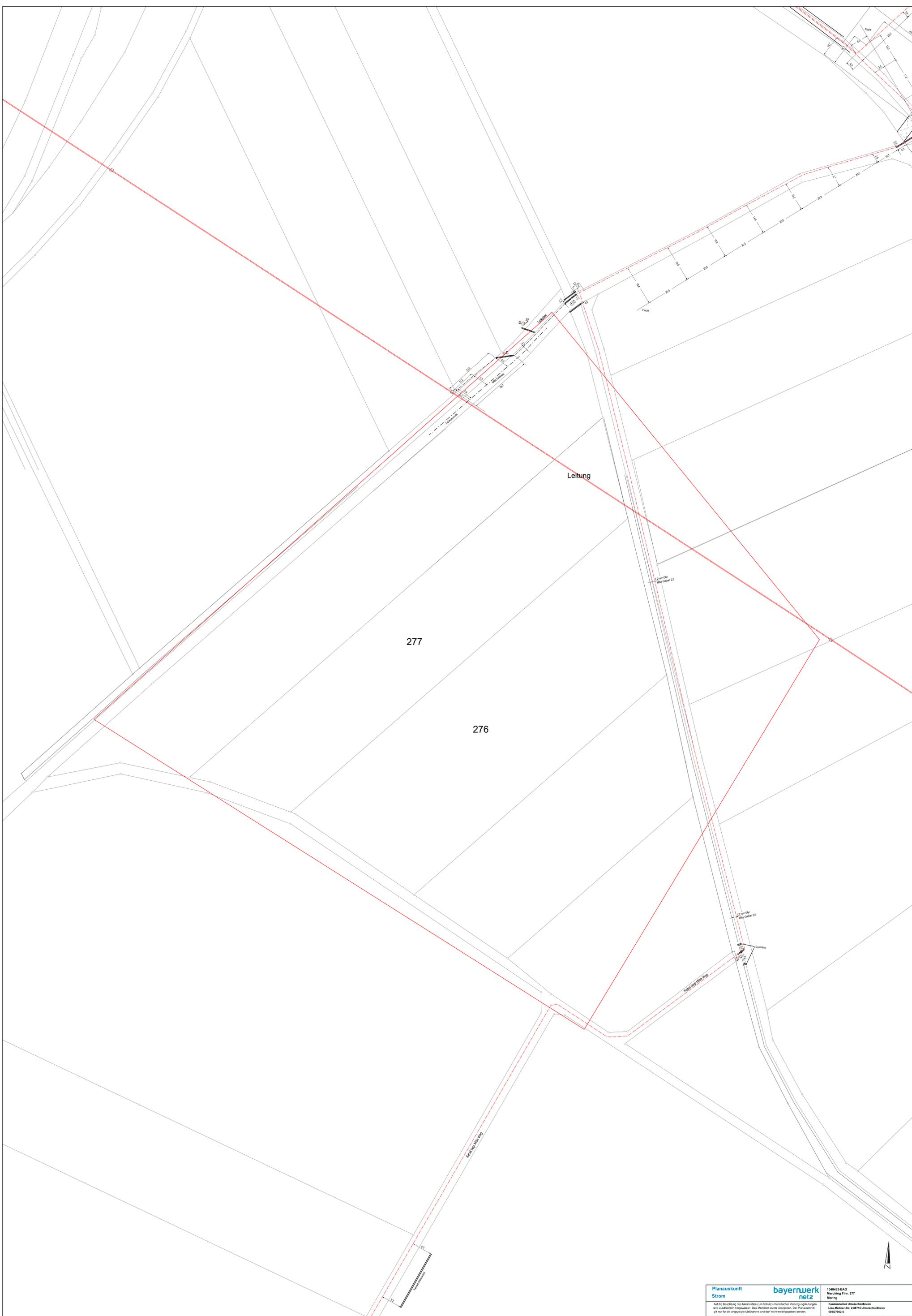
Flurstück: 311
Gemarkung: Merching

Gemeinde: Merching
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000  Meter

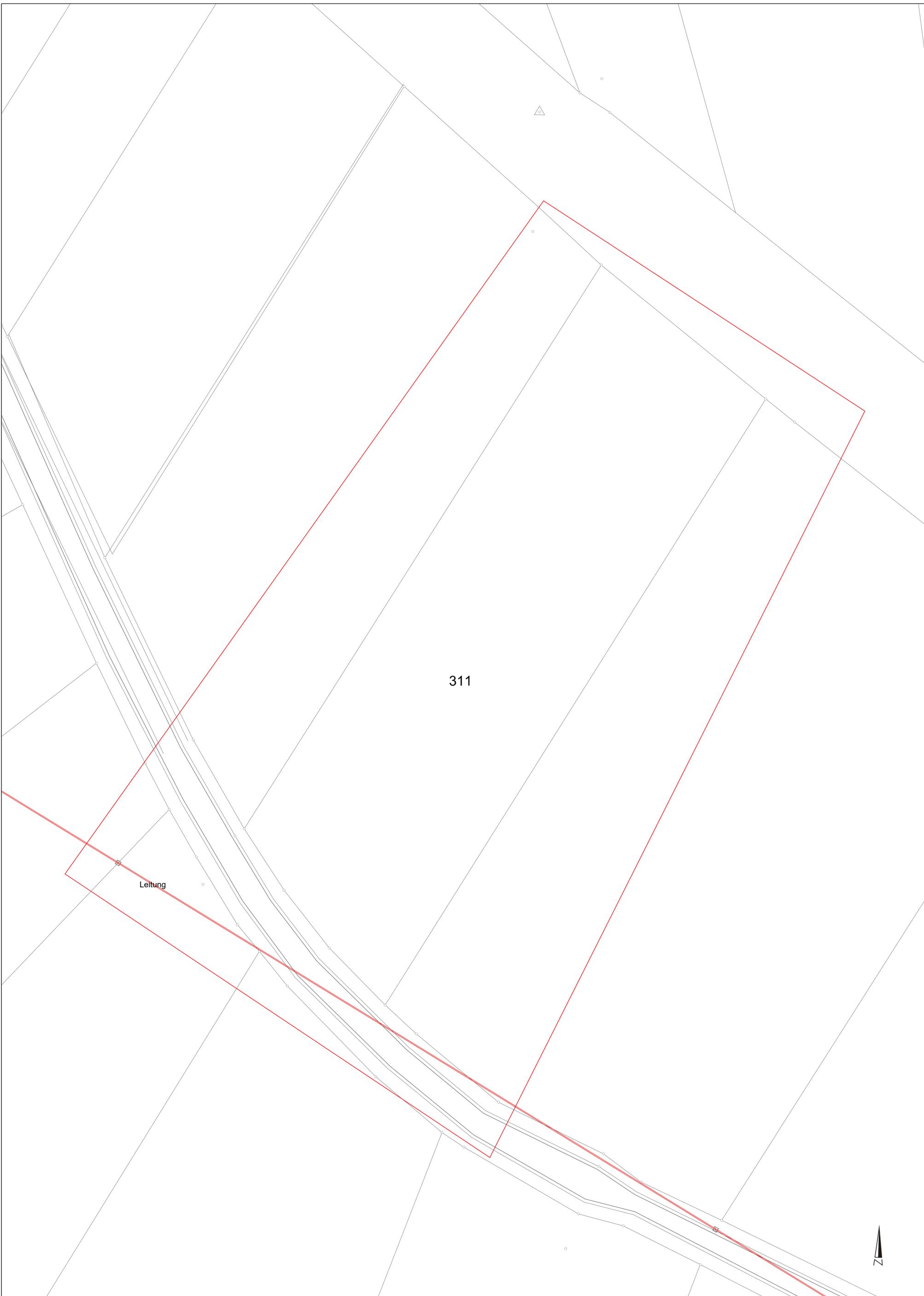
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



277

276

Leitung



311

Leitung



Planauskunft Strom		1048499-BAG Merching Flurnr. 311 Mering
<small>Auf die Beachtung des Merkblattes zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Merkblatt wurde übergeben. Der Planausschnitt gilt nur für die angezeigte Maßnahme und darf nicht weitergegeben werden.</small>		<small>KundencenterUnterschleißheim Lise-Meitner-Str. 2,85716 Unterschleißheim 089/37002-0</small>
<small>Maßstab = 1:500</small>	<small>Koordinate: x=648480.421754308; y=5346473.01197421</small>	<small>Datum: 31.01.2024 Blatt: 1</small>