

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



**GRUNDSTÜCKE** 1) Grünland – Fl.Nr. 4872, Hartwiesen, 3.930 m<sup>2</sup>, Gemarkung Mering  
2) Grünland – Fl.Nr. 4874, Hartwiesen, 1.646 m<sup>2</sup>, Gemarkung Mering

**LAGE** Die Grundstücke liegen ca. 2 km östlich von Merching, ca. 1 km nördlich von Steinach und ca. 300 m südlich der Bahnlinie München-Augsburg. Die Grundstücke sind umgeben von Grünland.

**VERKEHRSWERTE** 1) **Fl.Nr. 4872:** 9.200 €  
2) **Fl.Nr. 4874:** 10.700 €

**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

1) Fl.Nr. 4872

Grundstücksform rechteckig. Grundstücksbreite ca. 55 m, Grundstückslänge ca. 65 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Nördlich befindet sich ein Grünweg mit Wildbewuchs. Südlich stehen zwei veraltete Holzgebäude (Feldstadel, Ziegenstallung). Nordwestlich befinden sich eine veraltete Holzhütte und ca. 6 Birken. Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Hartwiesen  
Fläche: 3.930 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 3.167 m<sup>2</sup> Grünland, 241 m<sup>2</sup> Gehölz  
522 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Bodenschätzung:

3.408 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1227, Gesamtertragsmesszahl: 1227

2) Nr. 4874

Grundstücksform rechteckig. Grundstücksbreite ca. 25 m, Grundstückslänge ca. 65 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Nördlich befindet sich ein Grünweg mit Wildbewuchs. Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Hartwiesen  
Fläche: 1.646 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1.202 m<sup>2</sup> Grünland  
444 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Bodenschätzung:

1.202 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm mit Moor (LMo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 481, Gesamtertragsmesszahl: 481

### **BAULEITPLANUNG/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Grundstücke liegen vollständig im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Nach Auskunft der VG Mering sind die Grundstücke im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Feuchtstandorte mit besonderer ökologischer Bedeutung, von Erstaufforstung freizuhalten, potentielle Fläche für den Hochwasserschutz.

Ferner teilte die VG Mering mit, dass im Bereich der Grundstücke 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 worden.

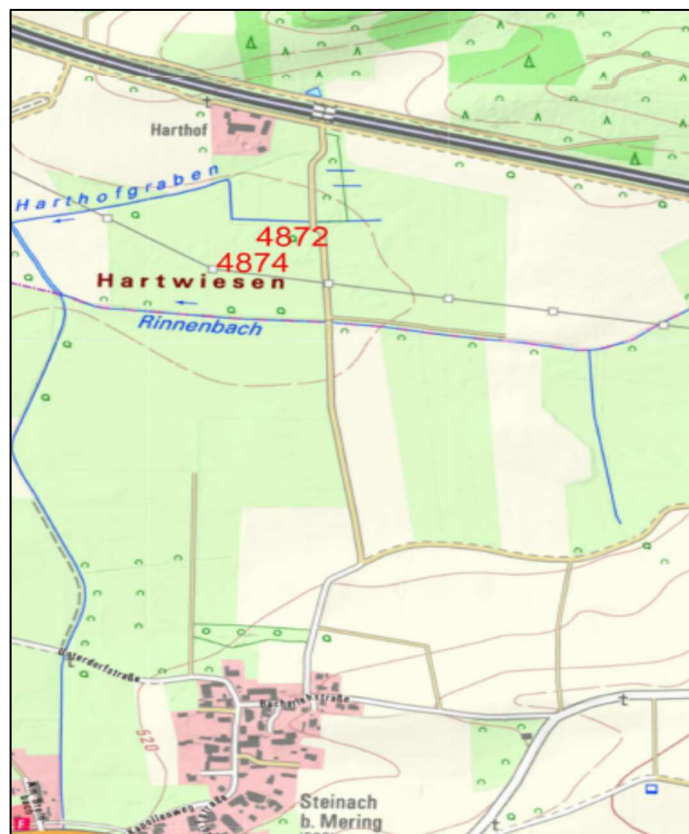
Die Grundstücke Fl.Nr. 4872 und Fl.Nr. 4874 liegen im Einstaubereich (siehe beigefügter Plan des Wasserwirtschaftsamtes) und somit im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. (siehe Gutachten 2.5)

### **ABBRUCHKOSTEN**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 4872 befinden sich drei 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. 4872 UND 4874





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aichach

Münchener Straße 7  
86551 Aichach

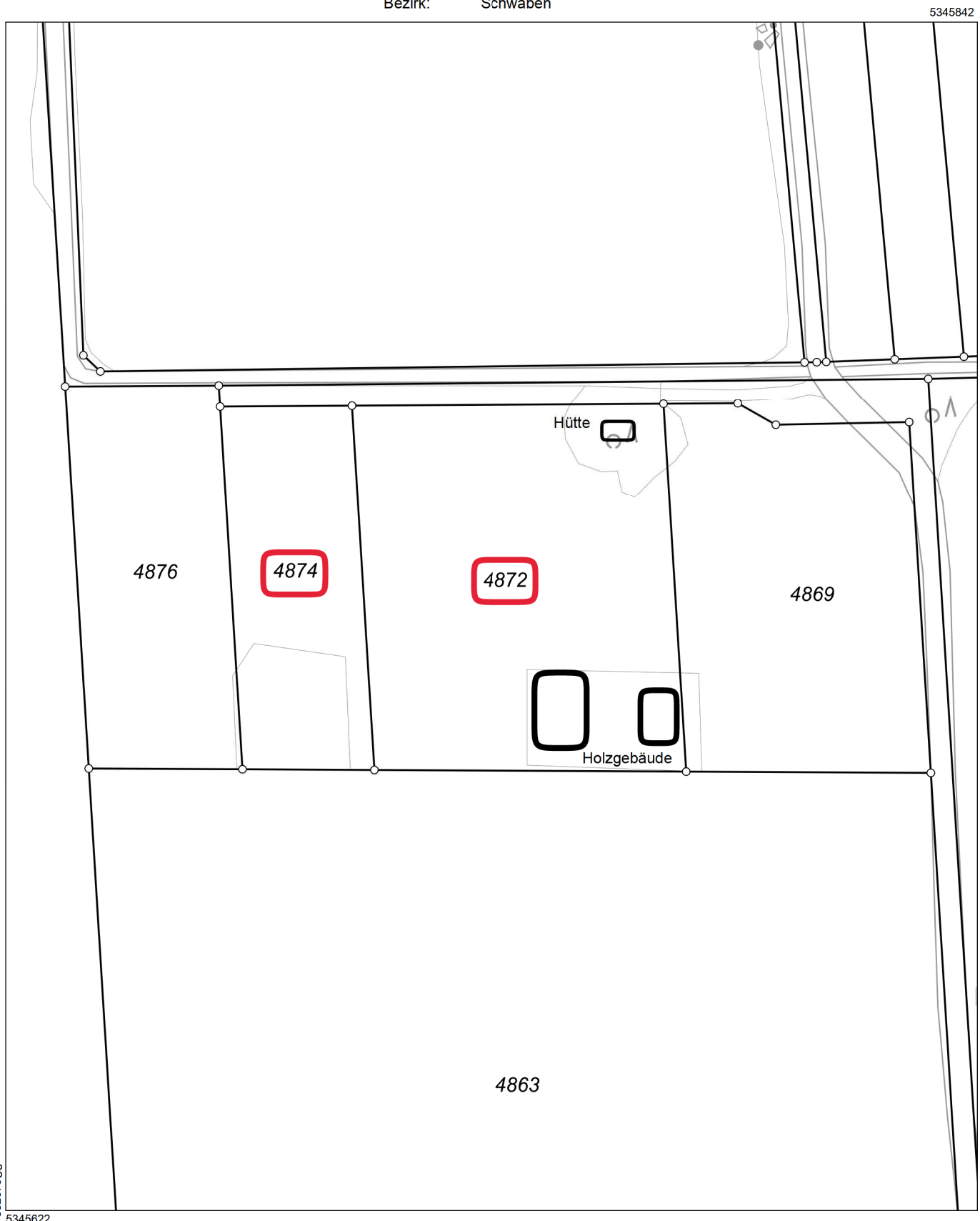
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster


Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.02.2024

Flurstück: 4872  
Gemarkung: Mering

Gemeinde: Markt Mering  
Landkreis: Aichach-Friedberg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000  Meter

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