

GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20

92224 Amberg

E-Mail: gerhard@schustek-am.de

Telefon (09621) 87 333 od. 789072

Fax (09621) 789073

Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

Kurzgutachten



**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
1 K 15/25**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt Bauplatz

Flurname:

**Heideweg 23
92249 Steinberg am See**

Wertermittlungstichtag:

06.12.2025

Verkehrswert:

144.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, derzeit ungenutzt; Bauplatz (Lücke in einem Baugebiet)
Objektadresse:	Heideweg 23 92449 Steinberg am See
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinberg, Blatt 1673, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Steinberg, Flurstück 243/10 Grundstücksfläche 865 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungsstichtag:	06.12.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Steinberg am See (ca. 1.950 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwandorf, Entfernung ca. 11 km, Amberg, Entfernung ca. 35 km, Regensburg, Entfernung ca. 40 km und Weiden, Entfernung ca. 50 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 165 km <u>Bundesstraßen:</u> B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 3 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Entfernung ca. 6 km <u>Bahnhof:</u> Schwandorf, Entfernung ca. 10 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 112 km und München, Entfernung ca. 140 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am östlichen Ortsrand von Steinberg gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum von Steinberg beträgt ca. 500 m, zum Ortszentrum von Wackersdorf ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung bzw. ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft) ca. 5 km entfernt; gute Wohnlage von Steinberg; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	leicht hängig von Nordost nach Südwest

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Länge:

ca. 30 m;

mittlere Breite:

ca. 29 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 865 m²;

Bemerkungen:

nahezu rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Erschließungsstraßen;

Straße mit mäßigem Verkehr (überwiegend Anlieger)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das Grundstück ist unbebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

nicht untersucht, jedoch aufgrund der angrenzenden Bebauung
offensichtlich ausreichend tragfähig.

Altlasten

Altlasten sind auf dem Grundstück augenscheinlich und auf
Grund der bisherigen Nutzung vermutlich nicht vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. In die-
ser Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlas-
tenfreiheit unterstellt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 25.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steinberg, Blatt 1673, **keine Eintragung**.

Herrschervermerke: keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz: Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Hirmerleiten II, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
 WA = allgemeines Wohngebiet;
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise;
 E+D

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
 Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Entsprechend Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf sind Herstellungsbeiträge und Erschließungskosten in den

Jahren 1997 und 1998 für die komplette Grundstücksfläche und für eine Geschossfläche von 300 m² entrichtet worden.
Ein Verbesserungsbeitrag für Kanal wurde im Dezember 2012 bezahlt,

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

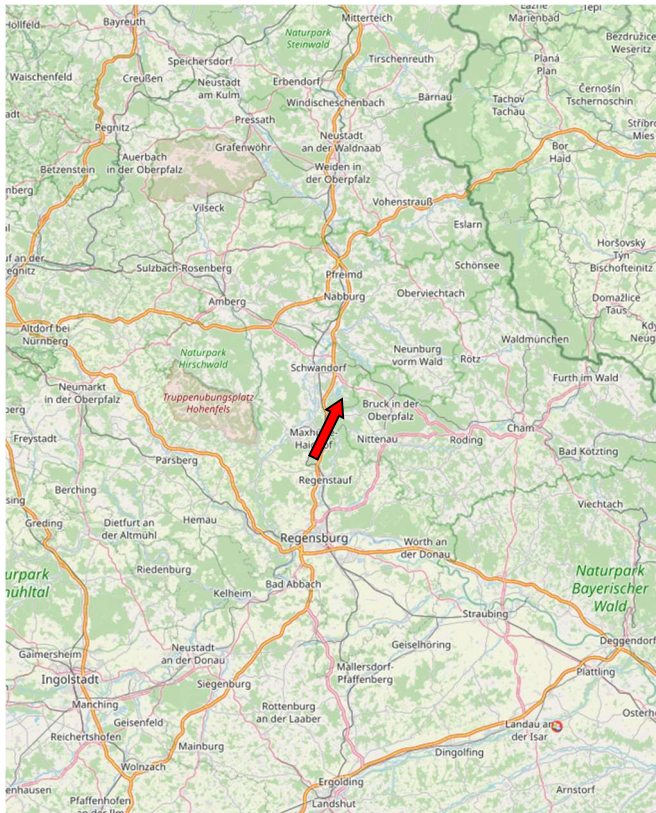
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

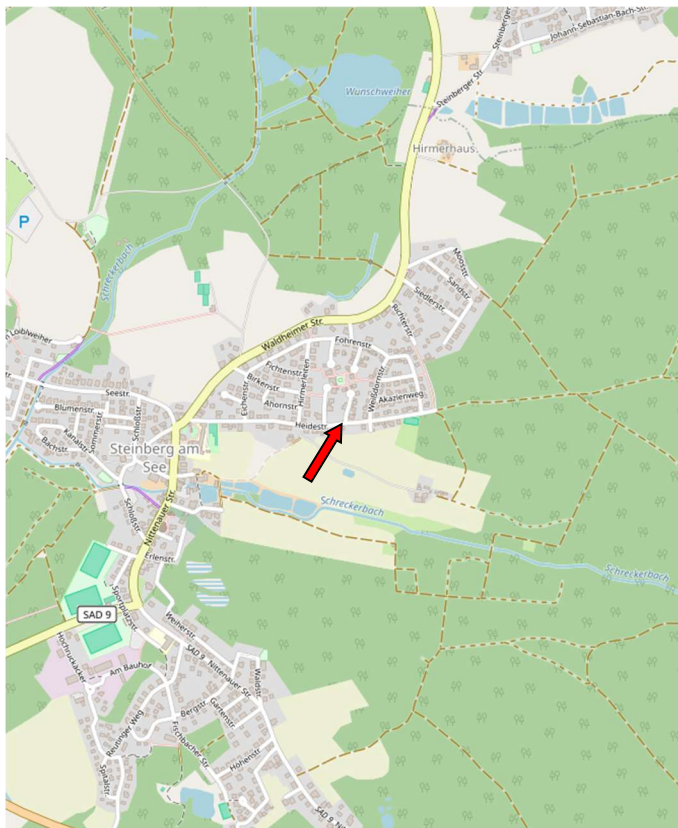
Das Grundstück (Bauplatz) ist derzeit unbebaut

Anlagen



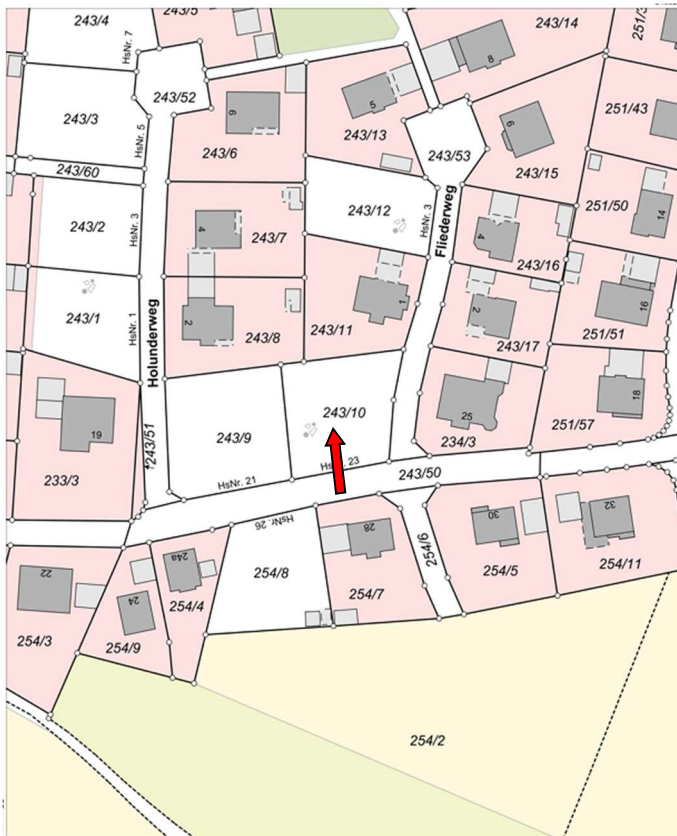
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Ansicht Richtung Nordosten



Ansicht Richtung Nordwesten



Ansicht Richtung Südwesten



Entlang östlicher Grenze Richtung Norden