

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
2 K 22/23**

Objekt:

Gartenland und Zufahrt zu FINr. 595

Lage:

**„In Pirk“
92526 Oberviechtach**

Wertermittlungsstichtag:

08.08.2023

Verkehrswert:

5.700,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Gartenland und als Zufahrt zum Grundstück FINr. 595
Objektadresse:	In Pirk 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitterlangau, Blatt 447, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mitterlangau Flurstück 596 Grundstücksfläche 271 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Nutzung:	Zufahrt und Gartenland für Grundstück FINr. 595
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2023

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 4.950 Einwohner); Stadtteil Pirk (ca. 50 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Stadtrand von Oberviechtach und im Ortskern von Pirk gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Oberviechtach beträgt ca. 10 km.
Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	nahezu eben fast rechteckige Grundstücksform

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
beitragsrechtlicher Zustand:	Aus den Unterlagen der Stadt Oberviechtach geht hervor, dass bislang für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge oder Herstellungskosten erhoben worden sind. Da jedoch sowohl der Kanal als auch die Wasserleitung und die Zufahrt zur FINr. 595 über dieses Grundstück führen, ist dieses nach Auskunft der Stadt Oberviechtach bezüglich des Kanals und der Wasserversorgung beitragspflichtig .

2.3 Derzeitige Nutzung

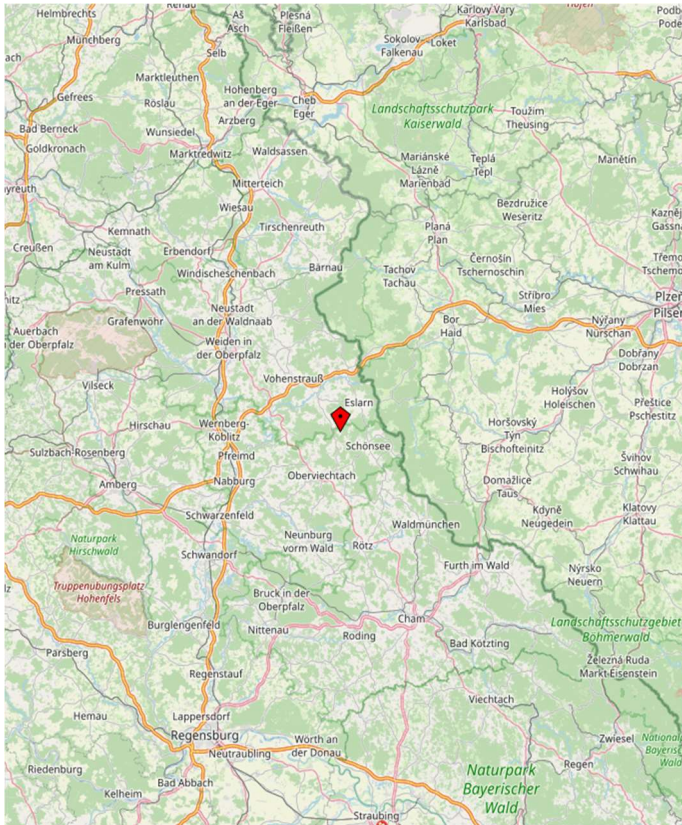
Gartenland und Zufahrt für das Grundstück FINr. 595.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 596 stellt mit dem Grundstück FINr. 595 (Pirk 8) eine **wirtschaftliche Einheit** dar.

2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

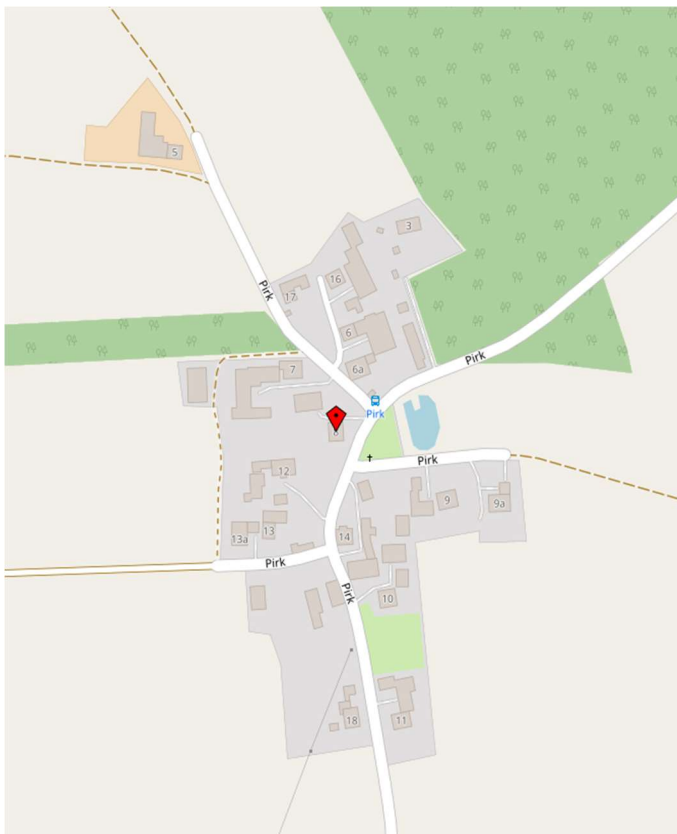
Außenanlagen	Sachwert
befestigte Zufahrt	300,00 €
Einfriedung (Stabgitterzaun, Holzlattenzaun, Toranlage	700,00 € 1.000,00 €
Summe	2.000,00 € €

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Zufahrt