

## 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 47/23**

**Objekt:**

**Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten**

**Lage:**

**„Nähe Nabburger Straße“**

**92526 Oberviechtach**

**Wertermittlungsstichtag:**

**03.02.2024**

**Verkehrswert:**

**3.300,--**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	„Nähe Nabburger Straße“ 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberviechtach, Blatt 3463, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Oberviechtach, Flurstück 27 Grundstücksfläche 122 m <sup>2</sup> ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Teil des Gartens von Grundstück FINr. 26
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2024

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 5.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Im Stadtkern von Oberviechtach gelegen.
Straßenart:	Innerstädtische Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr Zone 30
Straßenausbau:	Das Grundstück ist direkt an keine öffentliche Straße angebunden. Direkte Erreichbarkeit zum Wertermittlungsstichtag nur über Grundstück FINr. 26.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über keine eigenen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Topografie:	Nahezu eben

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

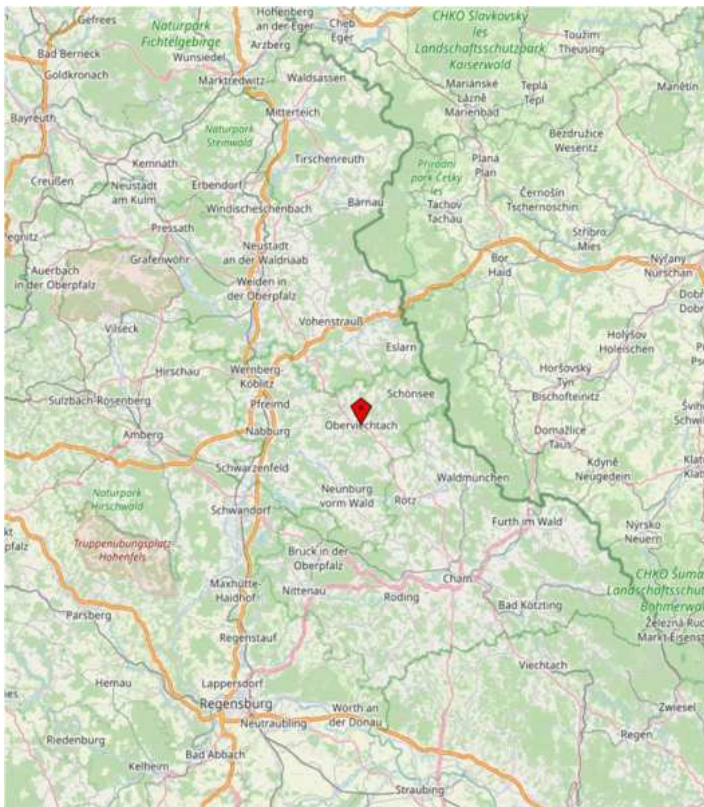
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt <b>eine Eintragung als Bodendenkmal</b> in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.  Das Grundstück ist entsprechend Auskunft der Stadt Oberviechtach zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen entspr. Auskunft der Stadt Oberviechtach nach BauGB und KAG beitragsfrei.  Verbesserungsbeiträge für die Wasserversorgung sind laut Auskunft der Stadt Oberviechtach noch fällig.

### 2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt, der zum Wertermittlungsstichtag ungepflegt und mit Wildwuchs bedeckt ist.

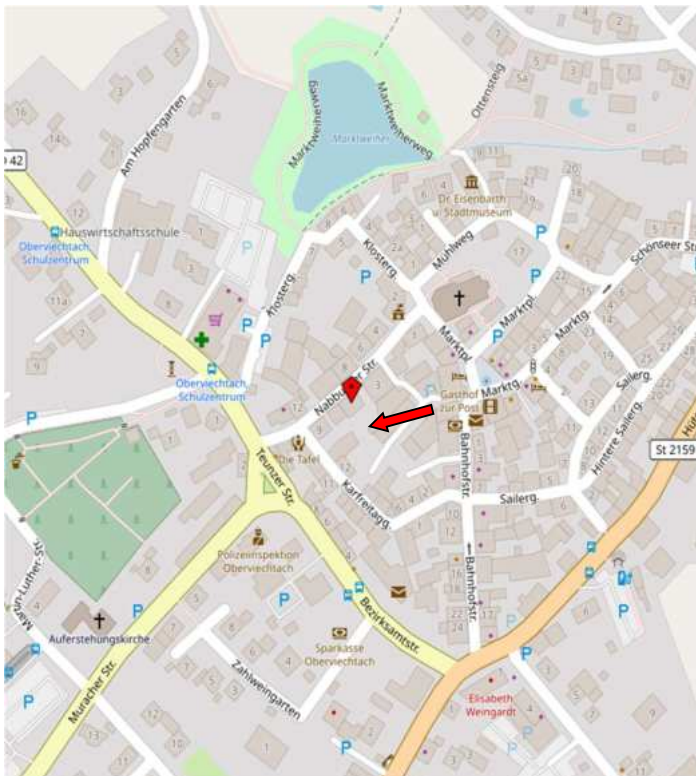
Ein Zugang bzw. eine Zufahrt ist zum Wertermittlungsstichtag ausschließlich über das Vorderliegergrundstück FINr. 26 möglich.

# Anlagen



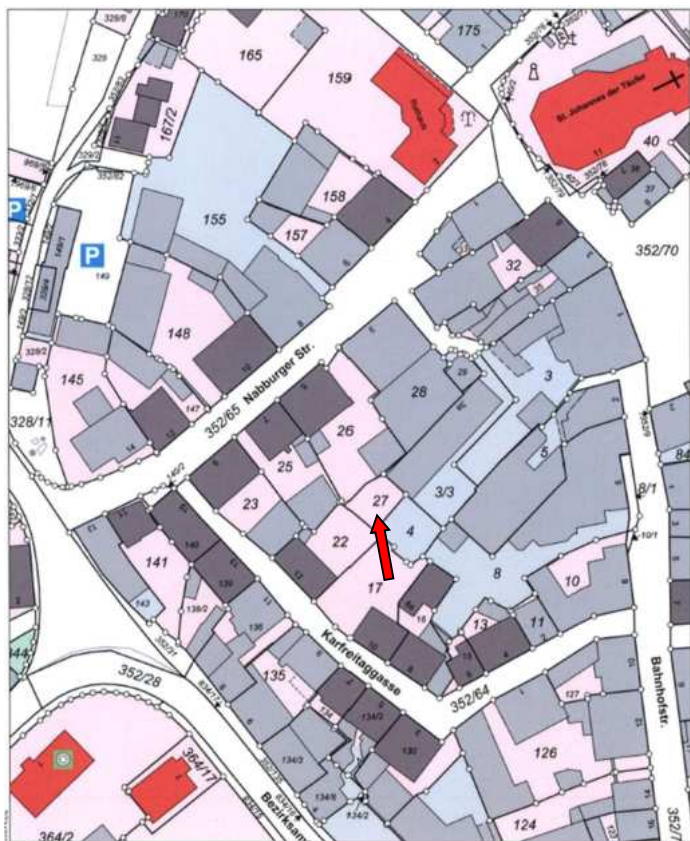
**Übersichtsplan**

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



**Ortsplan**

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



**Lageplan (ohne Maßstab)**

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



**Noröstlicher Grundstücksbereich**



**Blick entlang südwestlicher Grundstücksgrenze**



**Nördlicher Grundstücksbereich**