

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 49/23**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald

Flurname:

**„Ödsteinbach“
92526 Oberviechtach**

Wertermittlungsstichtag:

21.02.2024

Verkehrswert:

95.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt Wald
Flurname:	„Ödsteinbach“ 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberviechtach Blatt 3463, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Oberviechtach, Flurstück 1400 Grundstücksfläche 34.418 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Nadelwald
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1400/1
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 5.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Rand des Stadtgebiets von Oberviechtach gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Oberviechtach beträgt ca. 3 km.
Straßenart:	Über Kreisstraße Staatsstraße 2159 und über einen Feld- und Waldweg gut erreichbar
Straßenausbau:	Staatsstraße asphaltiert, Feld- und Waldweg unbefestigt
Topografie:	Von Nord nach Süd und leicht von Ost nach West geneigt

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt keine Eintragung als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück Fl. Nr. 1400 Gem. Oberviechtach ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald und Wald mit besonderer Bedeutung (gem. Waldfunktionsplan) für Bodenschutz ausgewiesen Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark.
beitragsrechtlicher Zustand:	Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

2.3 Derzeitige Nutzung

Forstwirtschaftliche Nutzfläche

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Wald“ mit 33.687 m² und als „Weg“ mit 731 m².

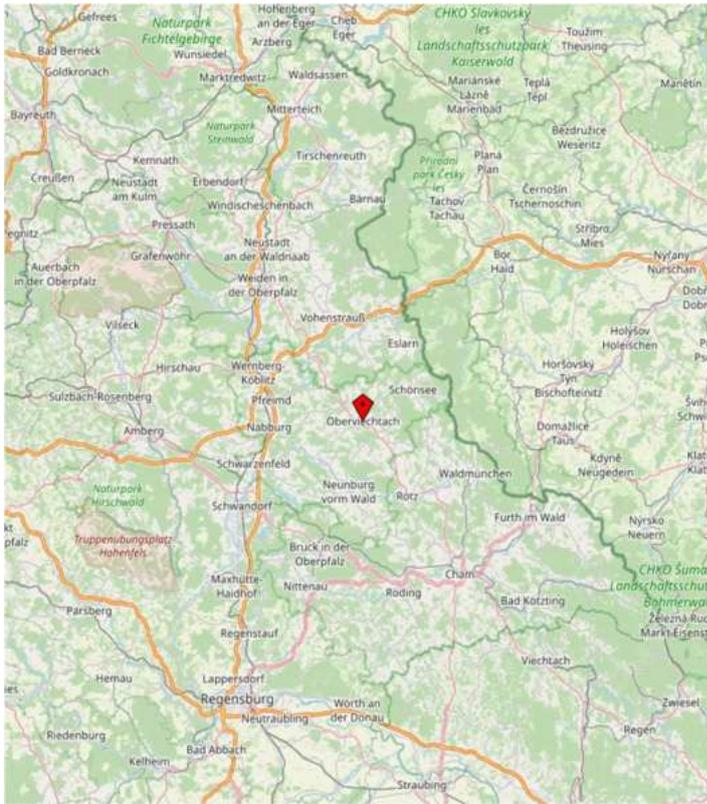
Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag als Wald genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Bestand überwiegend Fichten (ca. 95 %) und Kiefern (ca. 5 %), reiner Nadelholzbestand
Alter der Nadelbäume ca. 60 – 80 Jahre, i. M. ca. 70 Jahre, vereinzelt auch jünger oder älter;
Grundstück von Nord nach Süd und leicht von Ost nach West geneigt;
Felsen über Boden teilweise sichtbar, keine Staunässe erkennbar;
unregelmäßige Grundstücksform;
Entstehungsart Pflanzung und natürliche Verjüngung;

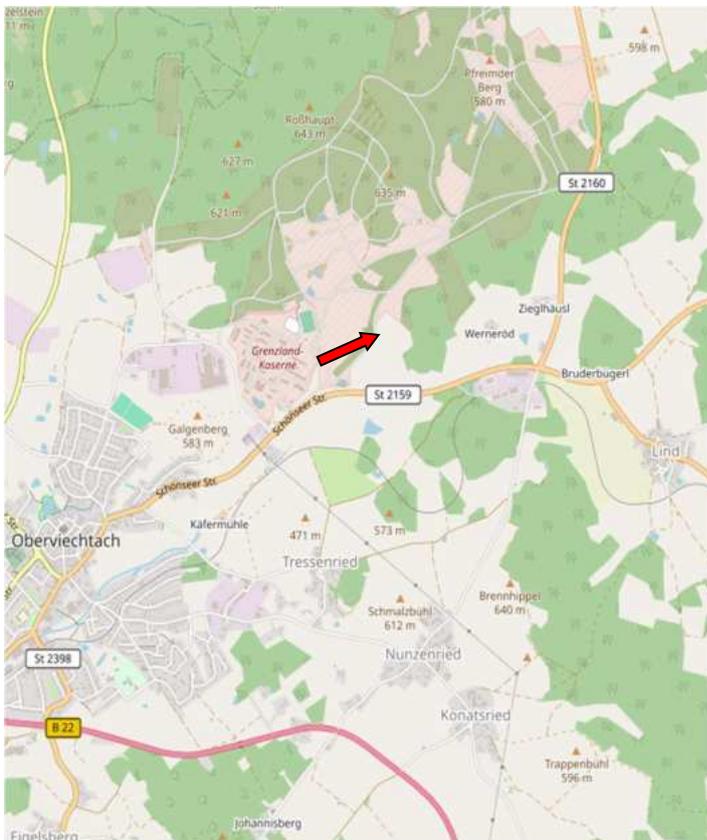
Rückgassen teilweise vorhanden (2 Stück);
Lagermöglichkeit eingeschränkt im Bereich der Lichtungen vorhanden;
grundsätzlich gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Staatsstraße und Feld- und Waldwege gegeben;
guter Pflegezustand, teilweise Schiefstand einzelner Bäume erkennbar;
geringer Anteil von Totholz;
Lichtungen aufgrund Rodungsarbeiten wegen alten Käferbefall vorhanden;
Mittlerer Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten Beschirmungsgrades) ca. 0,8

Anlagen



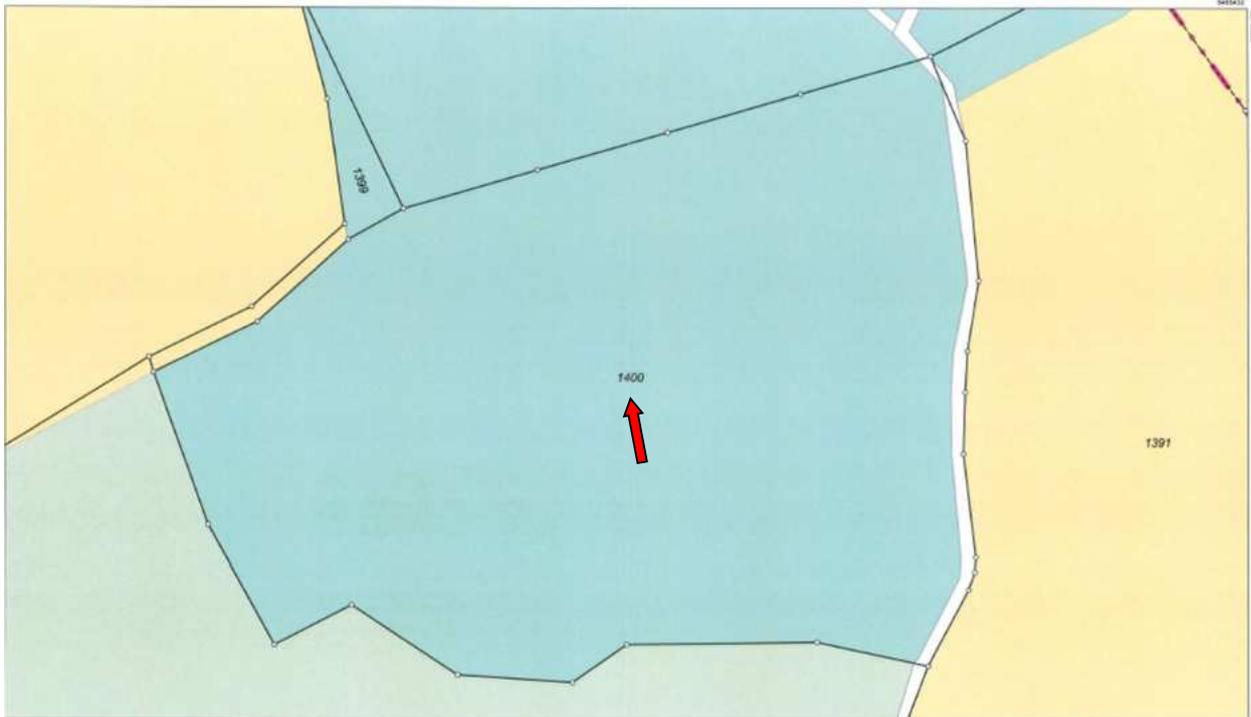
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Südöstlicher Grundstücksbereich



Mitte Grundstück



Nordwestlicher Grundstücksbereich



**Südwestlicher Grundstücksbereich
Rodungsfläche**