

## 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 51/23**

**Objekt:**

**Grundstück, unbebaut, genutzt als Acker und  
Grünland**

**Flurname:**

**„Siebental“  
92526 Oberviechtach**

**Wertermittlungsstichtag:**

**21.02.2024**

**Verkehrswert:**

**96.200,--**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Acker und Grünland
Flurname:	“Siebental” 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Gemarkung Oberviechtach, Flurstück 1385 (32.051 m <sup>2</sup> )
Katasterangaben:	Gemarkung Oberviechtach, Flurstück 1385 Grundstücksfläche 32.051 m <sup>2</sup> ,
Alllasten:	Beim Grundstück ist kein Alllastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1386
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 Feldweg gut erreichbar
Straßenausbau:	Staatsstraße asphaltiert, Feldweg unbefestigt
Topografie:	insgesamt 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 <b>keine Eintragung als Bodendenkmal</b> in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt.  Das Grundstück grenzt an ein kartiertes Biotop.  Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark.
beitragsrechtlicher Zustand:	Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Ackerland“ mit 32.051 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag jeweils ca. zur Hälfte als Ackerland und ca. zur Hälfte als Grünland genutzt.

#### Beschreibung des Grundstücks:

Insgesamt von Nord nach Süd und leicht von Ost nach West geneigt,  
unregelmäßige Grundstücksform;  
sehr gute Erreichbarkeit über Staatsstraße und Feldweg;  
sehr gute Bewirtschaftbarkeit des Ackerlandes, gute Bewirtschaftbarkeit des Grünlandes;  
sehr gute Besonnung,

Felsen über Boden im Bereich der südwestlichen Grenze teilweise sichtbar;  
Keine Staunässe im Bereich des als Acker genutzten Grundstücksteils erkennbar, erhebliche Staunässe im südöstlichen, als Grünland genutzten Grundstücksbereichs sichtbar.

**Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:**

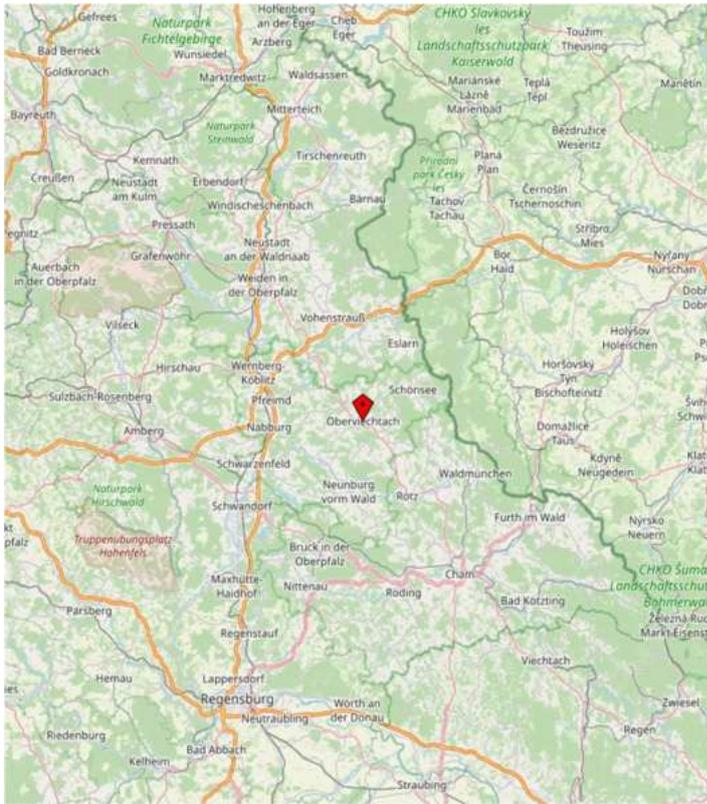
24.368 m<sup>2</sup> Grünland (Gr); Lehm (L), Bodenstufe III, Wasserstufe 3 (feuchte Lagen), Klimastufe c (6,9° bis 5,7°), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 7.310

7.603 m<sup>2</sup> Grünland (Gr); lehmiger Sand (IS), Bodenstufe II, Wasserstufe 3 (feuchte Lagen), Klimastufe c (6,9° bis 5,7°), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 2.357

60 m<sup>2</sup> Acker- Grünland (AGr), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 18

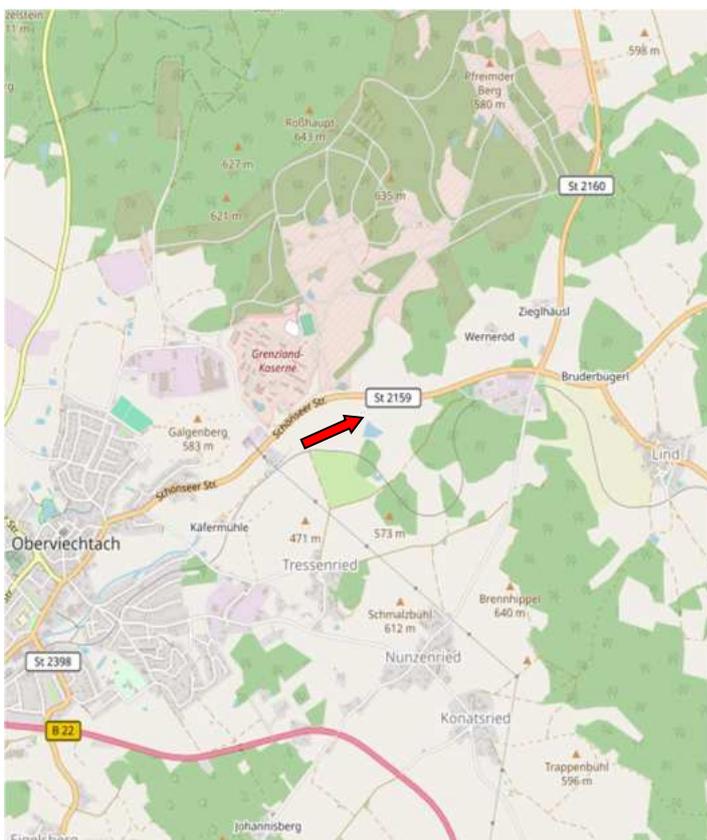
Gesamtertragsmesszahl: 9.685

# 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



Nordöstlicher Grundstücksbereich



**Blick entlang der östlichen Grundstücksgrenze**



**Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze**



**Mitte westliche Grundstücksgrenze mit Blick Richtung Osten**