

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 38/24**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Ackerland

Flurname:

**„Kappeläcker“
93142 Maxhütte- Haidhof**

Wertermittlungsstichtag:

10.05.2025

Verkehrswert:

159.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Ackerland
Flurname:	“Kappeläcker” 93142 Maxhütte-Haidhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leonberg Blatt 2660, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Leonberg, Flurstück 239/3 Grundstücksfläche 26.000 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungsstichtag:	10.05.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Maxhütte-Haidhof (ca. 12.000 Einwohner) Gemeindeteil Leonberg (ca. 1.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Burglengenfeld, Entfernung ca. 10 km, Schwandorf, Entfernung ca. 22 km und Regensburg, Entfernung ca. 25 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 145 km <u>Bundesstraßen:</u> B 16, Altenkreith (Roding) – Füssen und B 85, Berga – Passau, Entfernung jeweils ca. 21 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Teublitz oder Pongholz, Entfernung jeweils ca. 6,5 km <u>Bahnhof:</u> Maxhütte-Haidhof, Entfernung ca. 3,5 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 105 km und München, Entfernung ca. 120 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am östlichen Rand des Gemeindegebiets von Maxhütte-Haidhof und östlich von Leonberg gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Maxhütte-Haidhof beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,0 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche und überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	Insgesamt von Norden nach Süden geneigt, im südlichen Grundstücksbereich stärker

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 163 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 160 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 26.000 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> Annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Über Feldweg gut erreichbar
Straßenausbau:	unbefestigt (Feldweg)
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Kein Felsen über Boden sichtbar; keine Staunässe erkennbar
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen nicht vorhanden sind. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leonberg Blatt 2660 für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, vermutlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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 Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich **kein** kartiertes Biotop.

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): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21;

beitragsrechtlicher Zustand: Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Ackerland“ mit 25.871 m², als „Grünland“ mit 105 m² und als „Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft“ mit 24 m².

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Ackerland genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Insgesamt von Norden nach Süden geneigt, im südlichen Grundstücksbereich stärker, annähernd rechteckige Grundstücksform;
gute Erreichbarkeit über Feldwege;
überwiegend sehr Bewirtschaftbarkeit;
sehr gute Besonnung, keine Verschattung,
kein Felsen über Boden sichtbar;
keine Staunässe erkennbar.

Auf dem Grundstück befindet sich in der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze ein leichter Überbau von Grundstück FINr. 239/10.

Das Grundstück ist verpachtet

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

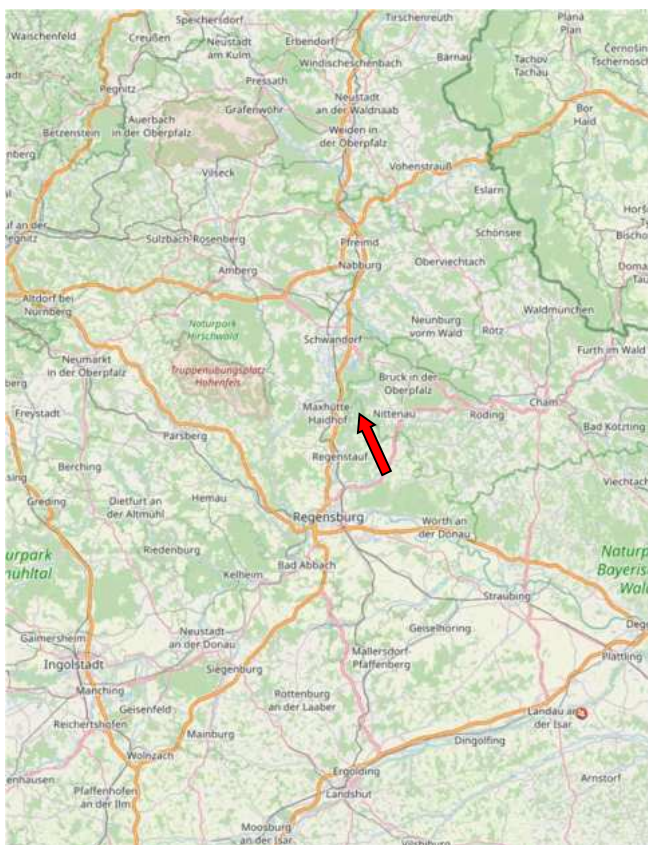
12.307 m² Ackerland (A); stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 5 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 41, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 4.431

9.913 m² Ackerland (A); lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 5 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 35, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 3.271

3.756 m² Ackerland (A); lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 5 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 35, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 1.127

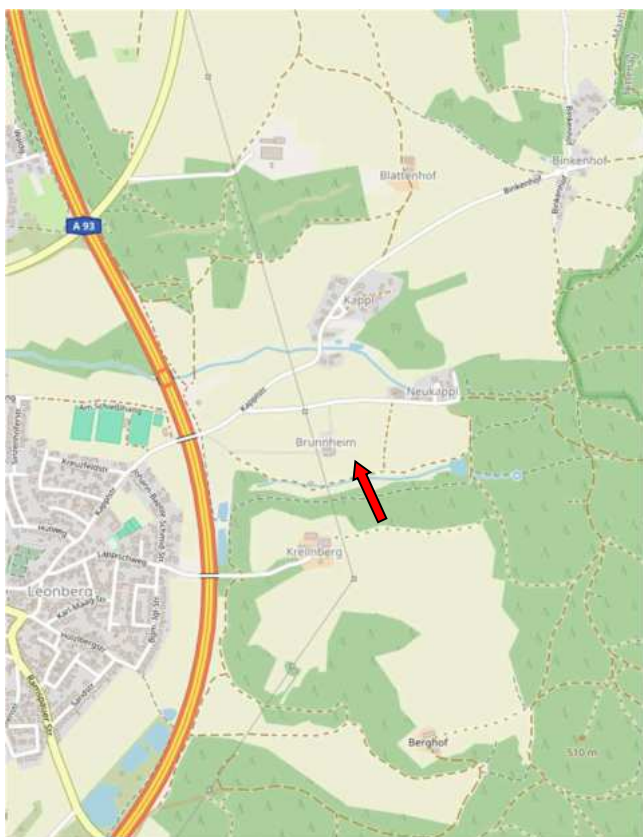
Gesamtertragsmesszahl: 8.829

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick von der südöstlichen Grundstücksecke hangaufwärts in Richtung Norden



Blick von der südwestlichen Grundstücksecke aus in Richtung Nordosten, Hanglage erkennbar



Blick vom nordwestlichen Grundstücksbereich hangabwärts in Richtung Süden