

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 4/24**

Objekt:

**Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
(ehemalige Pferdekoppel)**

Flurname:

**„Pointwiesen“
Gem. Gaisthal, 92539 Schönsee**

Wertermittlungsstichtag:

21.06.2024

Verkehrswert:

21.500,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---------------------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland (ehem. Pferdekoppel) |
| Flurname: | “Pointwiesen” 92539 Schönsee |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gaisthal, |
| Katasterangaben: | Gemarkung Gaisthal, Flurstück 200 Grundstücksfläche 7.120 m ² , |
| Altlasten: | Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben. |
| Nutzung: | Grünland (ehemalige Pferdekoppel) |
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | - Rückauffassungsvormerkung |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Über das Grundstück verläuft eine Kanalleitung DN 800 der Stadt Schönsee . |
| Wertermittlungsstichtag: | 21.06.2024 |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Schönsee (ca. 2.350 Einwohner); Stadtteil Gaisthal (ca. 300 Einwohner) |
| innerörtliche Lage: | Am Rand des Stadtgebiets von Schönsee und am Rand des Orts-zentrums von Gaisthal gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schönsee beträgt ca. 6 km. |
| Straßenart: | Das Grundstück verfügt über keinen direkten Straßen- oder Weganschluss. Es ist zum Wertermittlungsstichtag über die nördlich gelegenen Grundstücke FINr. 23/2 und 194/3 oder über einen Wiesenweg auf benachbarten Grundstücken zu erreichen. |
| Straßenausbau: | Schotterweg (von Grundstück FINr. 23/2 her) und Feld- bzw. Wiesenweg unbefestigt |
| Topografie: | nahezu eben |

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: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Das Grundstück grenzt an ein kartiertes Biotop. Das Grundstück liegt in einem Naturschutzgebiet. Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark. |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an. |

2.3 Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die tatsächliche Nutzung ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg wie folgt angegeben:

“Grünland” mit 4.698 m²;

”Unkultivierte Fläche“ mit 1.416 m²

„Gehölz“ mit 1.006 m²

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag als Grünland (ehem. Pferdekoppel) genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Unregelmäßige Grundstücksform;

Erreichbarkeit derzeit über die Grundstücke FINr. 23/2 und 194/3 oder einen Wiesenweg über Nachbargrundstück;

gute bis mittlere Bewirtschaftungsmöglichkeit;

überwiegend sehr gute Besonnung, leichte Verschattung im westlichen Grundstücksbereich;

mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

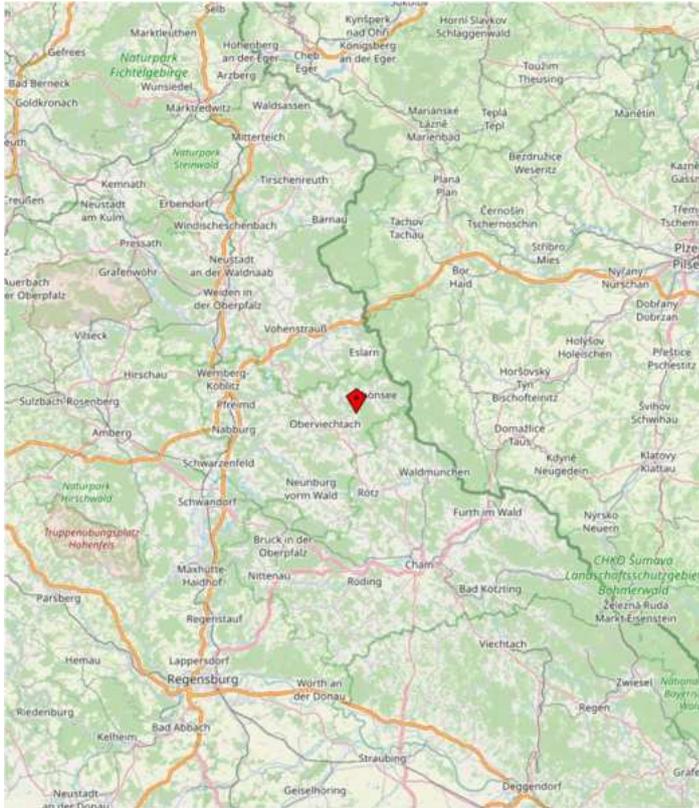
Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

7.078 m² Grünland (Gr), Moor auf Lehm (Mo/L), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-);, Wasserstufe 4 (feuchte Lagen), Klimastufe c (6,9° bis 5,7°), Grünlandgrundzahl 26, Grünlandzahl 24, Ertragsmesszahl 1.699

42 m² Grünland (Gr), Moor auf Lehm (Mo/L), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-);, Wasserstufe 4 (feuchte Lagen), Klimastufe c (6,9° bis 5,7°), Grünlandgrundzahl 26, Grünlandzahl 23, Ertragsmesszahl 10

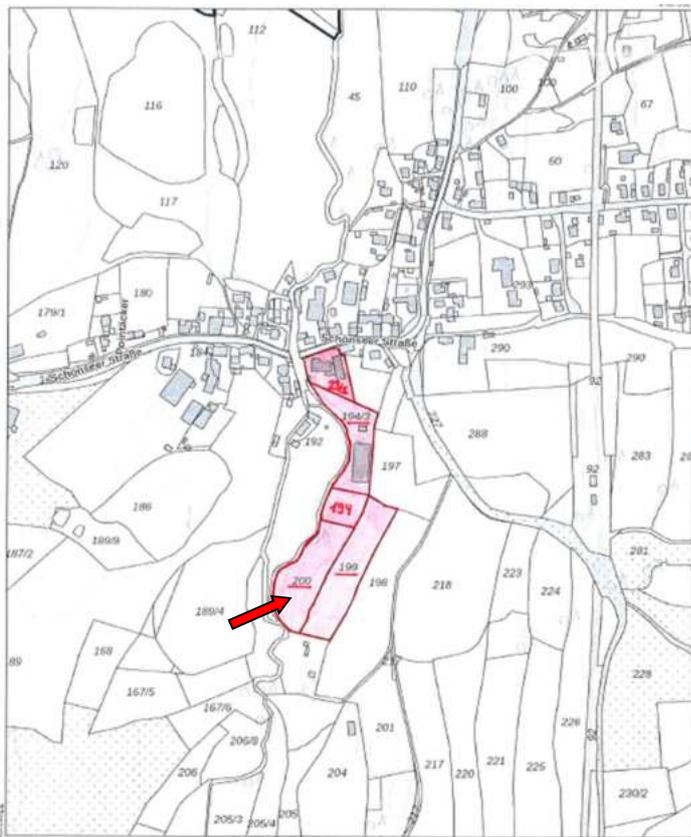
Gesamtertragsmesszahl: 1.709

Anlagen



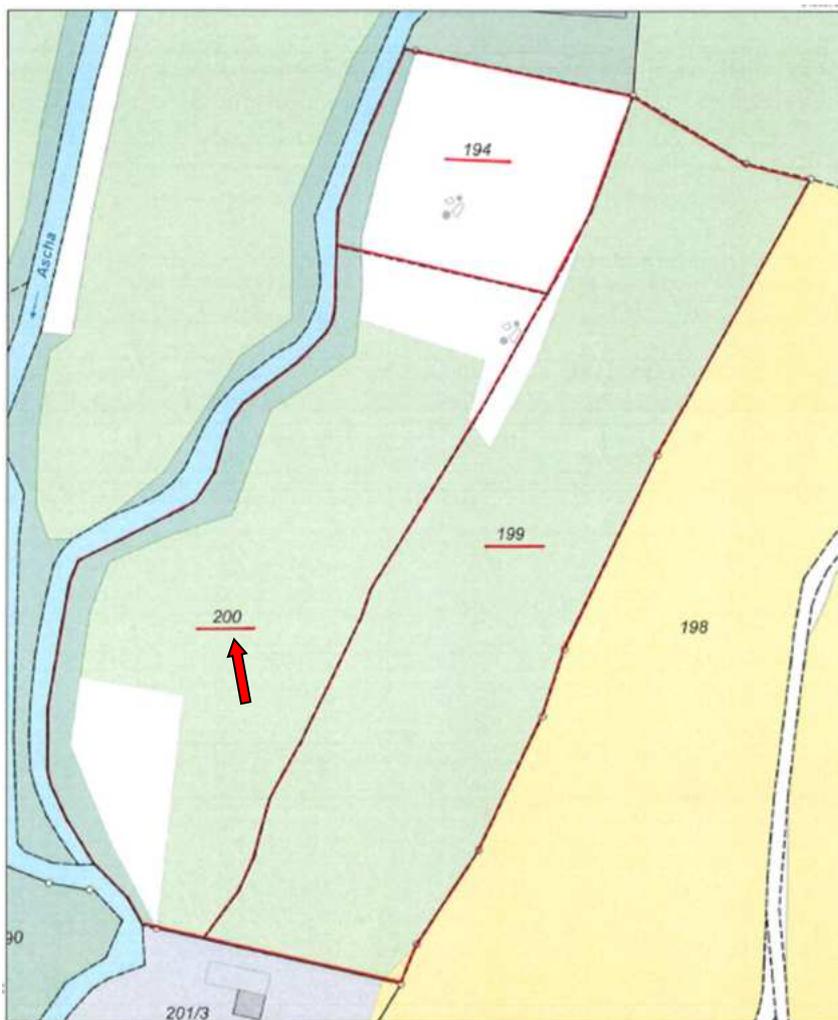
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Nordöstlicher Grundstücksbereich



Blick in Richtung Süden



Blick in Richtung Norden



Blick in Richtung Nordwesten