

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**

Wertermittlungstichtag:

21.06.2024

Verkehrswert:

28.200,--

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 199 Grundstücksfläche 8.118 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Grünland (ehemalige Pferdekoppel)
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Rückkauflassungsvormerkung
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 Ortszentrums 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 Wertermittlungstichtag 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 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 7.930 m²;

“Unkultivierte Fläche“ mit 188 m²

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

Beschreibung des Grundstücks:

Nahezu eben, annähernd rechteckige Grundstücksform;

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

sehr gute Bewirtschaftungsmöglichkeit;

sehr gute Besonnung;

keine Staunässe erkennbar.

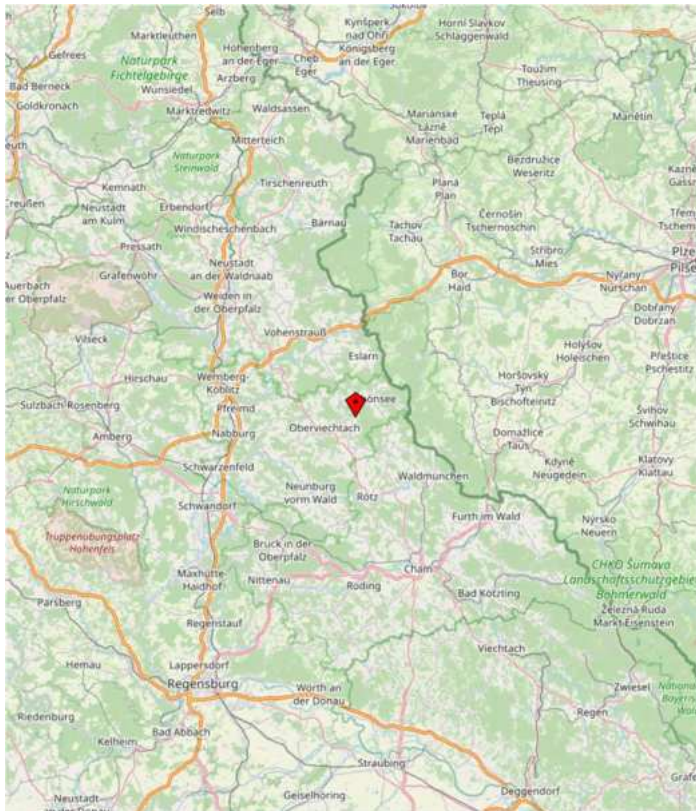
Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Ackerland (A), stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 4 (mittel); Verwitterung (V); Bodenzahl 49; Ackerzahl 36; Ertragsmesszahl 2.887

99 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 24

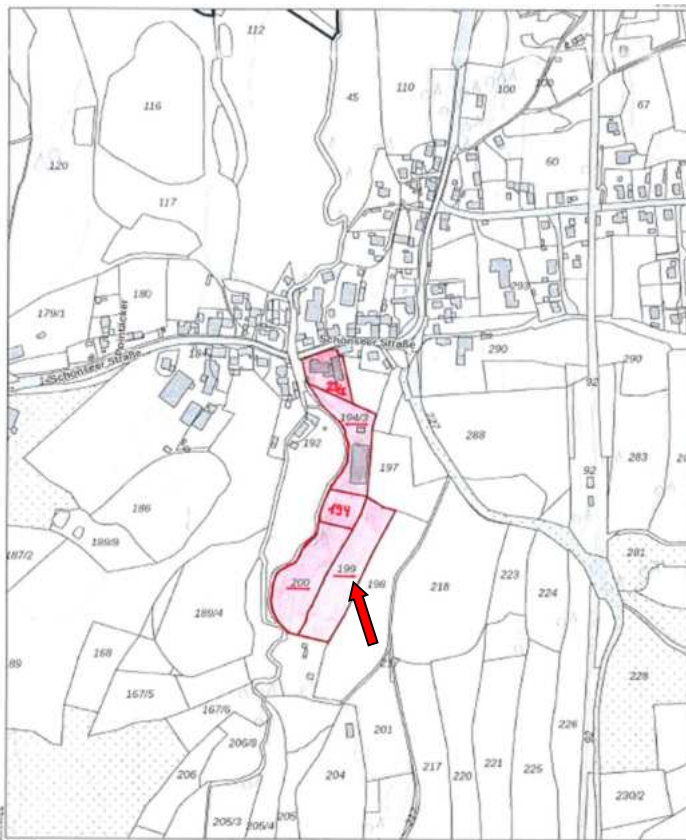
Gesamtertragsmesszahl: 2.911

Anlagen



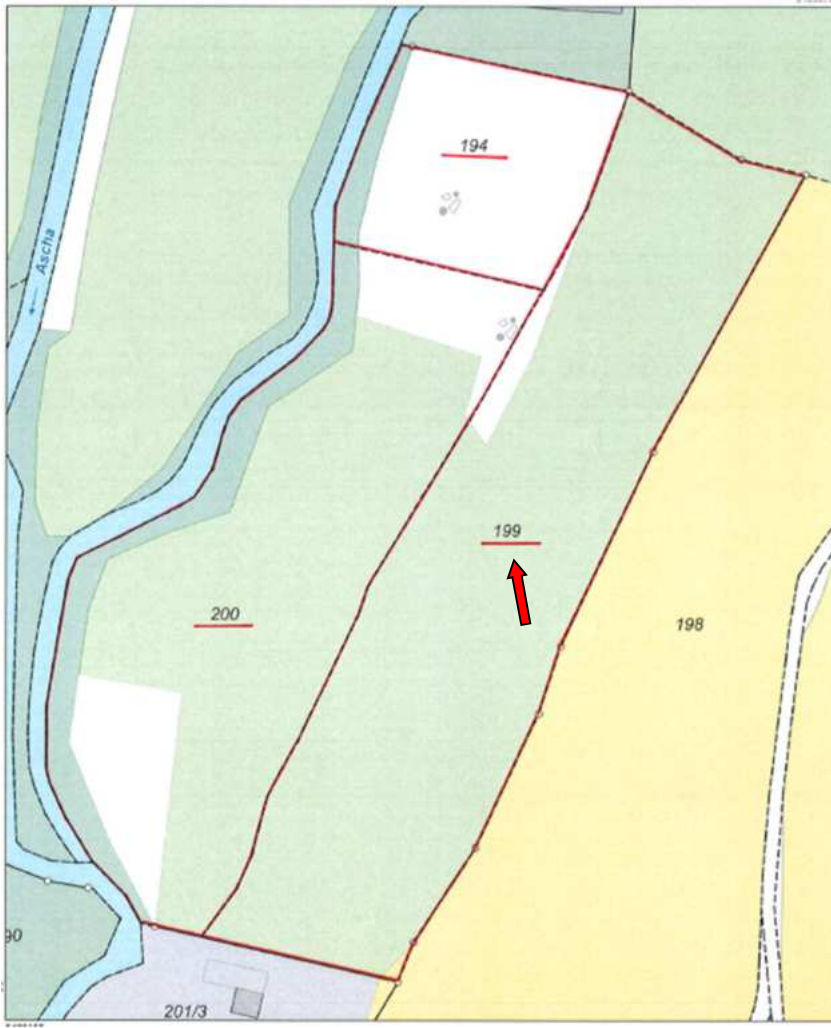
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

**Lageplan (ohne Maßstab)**

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Blick in Richtung Süden**



Blick in Richtung Norden



Nördlicher Grundstücksbereich



**Bereich östliche Grundstücksgrenze in
Richtung Norden**