

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, bebaut mit einer Reithalle mit Stal-
lung, Unterstellmöglichkeiten für Pferde und ei-
ner Lagerhalle**

Flurname:

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

Wertermittlungsstichtag:

21.06.2024

Verkehrswert:

177.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Reithalle mit Stallung, angebauten Pferdeboxen und einer Lagerhalle
Flurname:	“Pointwiesen” 92539 Schönsee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gaisthal,
Katasterangaben:	Gemarkung Gaisthal, Flurstück 194/3 Grundstücksfläche 5.189 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Kanalrecht für Stadt Schönsee - Photovoltaikanlagenrecht - Reallast (Gebäudeunterhaltungsverpflichtung) - Vormerkung zur Sicherung auf Eintragung eines Photovoltaikanlagenrechts - Vormerkung zur Sicherung einer Reallast
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 ausschließlich über das nördlich gelegene Grundstück FINr. 23/2 zu erreichen.
Straßenausbau:	Schotterweg (von Grundstück FINr. 23/2 her)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21). Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich des Grundstücks als Erholungsfläche und der südliche Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der Bodenrichtwertübersicht des Landkreises Schwandorf wird das gesamte Grundstück der Bodenrichtwertzone 18 020 – Gaisthal - zugeordnet und von daher als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
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 Erholung (nördlicher Teil) und als Fläche für Landwirtschaft (südlicher Teil) dargestellt. Das Grundstück grenzt an ein kartiertes Biotop. Das Grundstück liegt in einem Naturschutzgebiet. Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene

Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Entsprechend Auskunft der Stadt Schönsee besitzt das Grundstück einen Wasser- und einen Stromanschluss. Herstellungsbeiträge für Straßen und Kanal wurden nicht erhoben.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Reithalle mit Stallung, Unterstellmöglichkeiten für Pferde und einer kleinen Lagerhalle mit Anbauten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

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

"Sportanlage" mit 5.189 m²;
Flurstück nicht geschätzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Reithalle mit Stallung

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reithalle mit Stallung; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; freistehend; mit kleinem Anbau
Baujahr:	1983 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Augenscheinlich keine
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Sockel Halle Beton, ansonsten Holzverkleidung; Stallteil Kalksandstein, im Dachbereich Holzverkleidet

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Reithalle, Stallung mit Waschplatz und Sattelkammer

Dachraum über Stallung:
Lagermöglichkeit für Heu und Stroh

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Reithalle Holzleimbinder auf Stahlbetonstützen (gemäß Bauunterlagen) Stallung Teilmassivbau
Fundamente:	Streifenfundament aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Reithalle Holzbretter; Stallung Kalksandsteine und Holzbretter
Innenwände:	Stallung mit Mauerwerk, Kalksandsteine
Geschossdecken:	Stallung mit Holzbalkendecke
Treppen:	einfache Holzstiege mit Handlauf aus Holz (Stallung)

Hauseingang(sbereich):	Zugangstor Stallung und Zugangstor Reithalle je zweiflügeliges Holztor mit Metallrahmen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzleimbinder
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (vermutlich asbesthaltig); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech;
	<u>Dachraum über Stallung:</u> begehbar, aber nicht ausbaufähig

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
Abwasserinstallationen:	Keine Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, auf Putz verlegt; einfache Beleuchtungskörper
Heizung:	keine vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro), ca. 100 l, am Waschplatz

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.1.5.2 Reithalle mit Stallung

Bodenbeläge:	Reithalle Sand; Stallung Betonboden
Wandbekleidungen:	Reithalle Holzbretter; Stallung Kalksandsteine oder Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Reithalle keine; Stallung Holzbretter

Fenster:	Reithalle Lichtplatten aus Kunststoff; Stallung Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Türen:	eine Türe, geschlossen, mit Metallrahmen
sanitäre Installation:	einfache Wasserinstallation, auf Putz, am Waschplatz
besondere Einrichtungen:	Boxenabtrennungen in der Stallung
Bauschäden und Baumängel:	<p>Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.</p> <p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden, Wände und Decken abgenutzt;</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	für den vorgefundenen Zweck ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Holzteile zum Teil stark abgewittert; - Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau.</p>

3.2 Nebengebäude

Zwei Unterstellmöglichkeiten für jeweils drei Pferde;
 jeweils Holzkonstruktion mit Pultdach;
 einseitig bzw. dreiseitig offen;
 Dacheindeckung Betonpfannen bzw. Trapezbleche;

Beton- bzw. Lehm Boden

Lagerhalle

Holzkonstruktion, allseitig mit Holzverbretterung;
Satteldach mit Betonsteineindeckung;
ein Schiebetor, eine Zugangstüre, jeweils Holz;
keine Fenster;
Betonboden;
Heizmöglichkeit vorhanden;
mit angebauter Unterstellmöglichkeit für drei Fahrzeuge an der Nordseite;
mit Anbau an der Ostseite (Holzkonstruktion mit Pultdach).

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Wasser und Strom)

Bodenbeläge: Betonbelag vor der Reithalle, ansonsten Schotterweg und Schotterflächen

Einfriedungen: In Teilbereichen Holzzaun (Rancherzaun) mit passendem zweiflügeligem Zufahrtstor aus Holz

Sonstige Außenanlagen: Überwiegend Wiese mit Sträuchern und Büschen

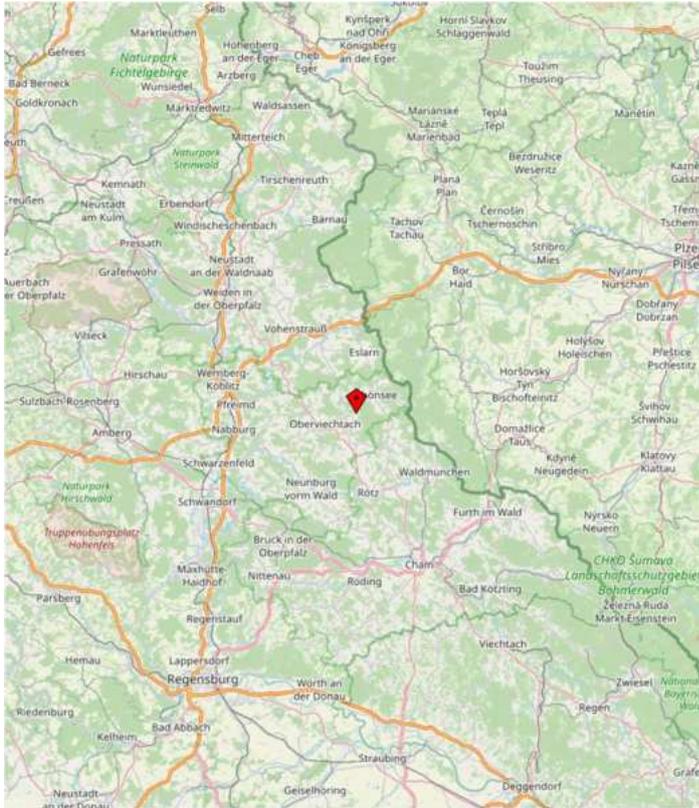
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Keine Gartengestaltung im herkömmlichen Sinn

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

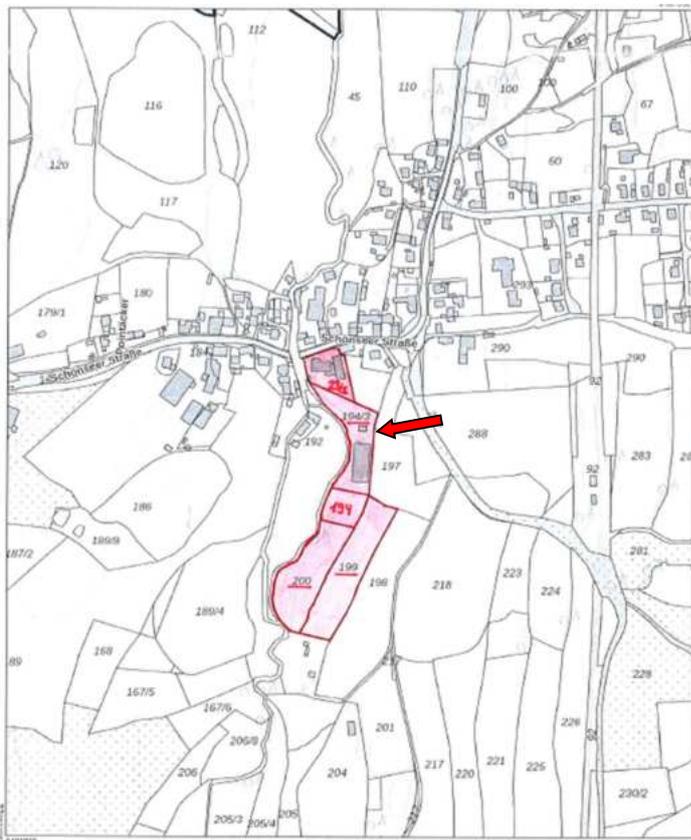
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-8.076,72 €
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: 5,00 % von 161.534,32 € 	
Summe	-8.076,72 €

Anlagen



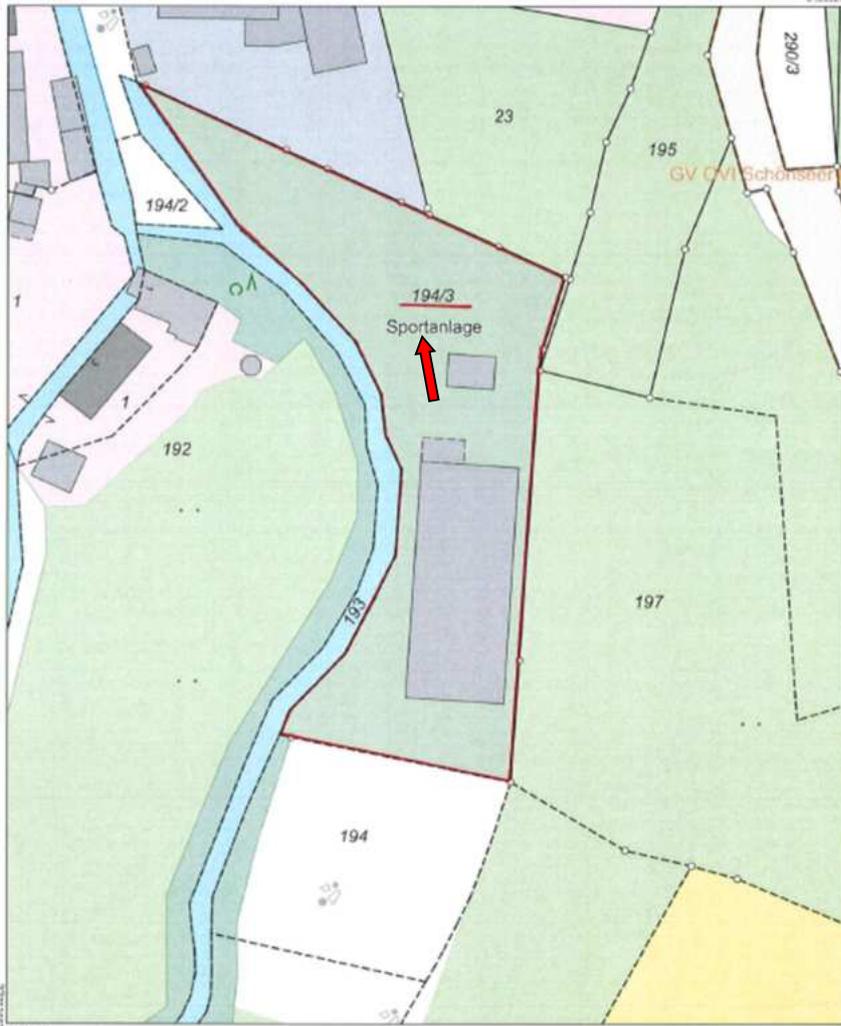
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Reithalle – Ansicht von Süden



Reithalle – Ansicht von Osten



Reithalle – Ansicht von Norden



Reithalle – Westfassade



Reithalle – Pferdeboxen



Reithalle



nördlich angebaute Pferdeboxen



Lagerhalle – Ansicht von Süden



Lagerhalle – Ansicht von Westen mit Anbau



nordwestlicher Grundstücksbereich