

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 Reitplatz

Flurname:

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

Wertermittlungsstichtag:

21.06.2024

Verkehrswert:

12.300,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Reitplatz
Flurname:	"Pointwiesen" 92539 Schönsee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gaisthal,
Katasterangaben:	Gemarkung Gaisthal, Flurstück 194 Grundstücksfläche 2.544 m ² ,
Alllasten:	Beim Grundstück ist kein Alllastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Reitplatz
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Abwasserleitungsrecht - Rückauflassungsvormerkung
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 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 Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück liegt in einem Naturschutzgebiet. Das Grundstück befindet sich in einem Naturpark. Das Bewertungsobjekt liegt am Rand einer kartierten Biotops.
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:

„Unkultivierte Fläche“ mit 2.513 m²;

„Gehölz“ mit 31 m²

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Reitplatz genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Nahezu eben, annähernd rechteckige Grundstücksform;
Erreichbarkeit derzeit über die Grundstücke FINr. 23/2 und 194/3 oder einen Wiesenweg;
mittlere Bewirtschaftungsmöglichkeit;
gute Besonnung;
keine Staunässe erkennbar.

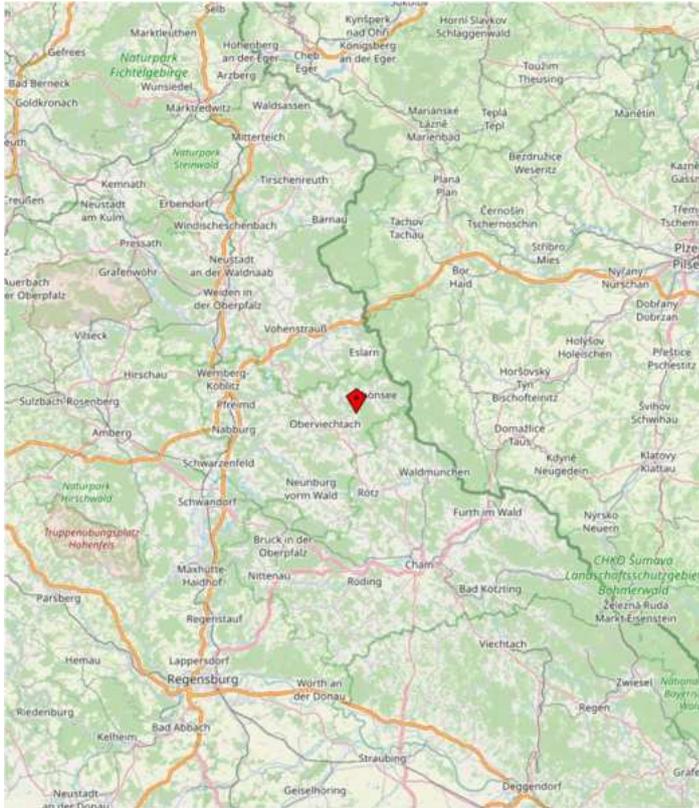
Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

2.513 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 603

31 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 7

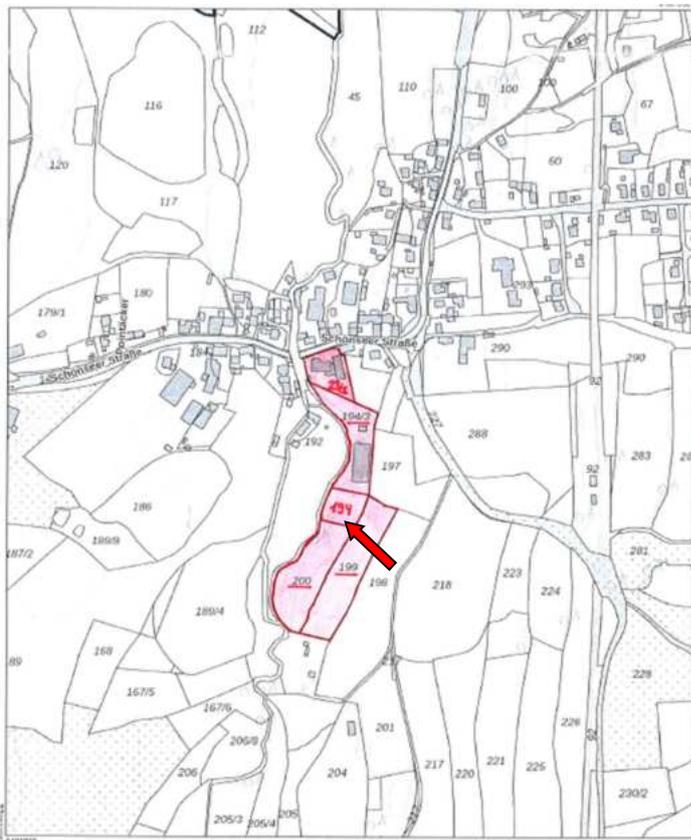
Gesamtertragsmesszahl: 610

Anlagen



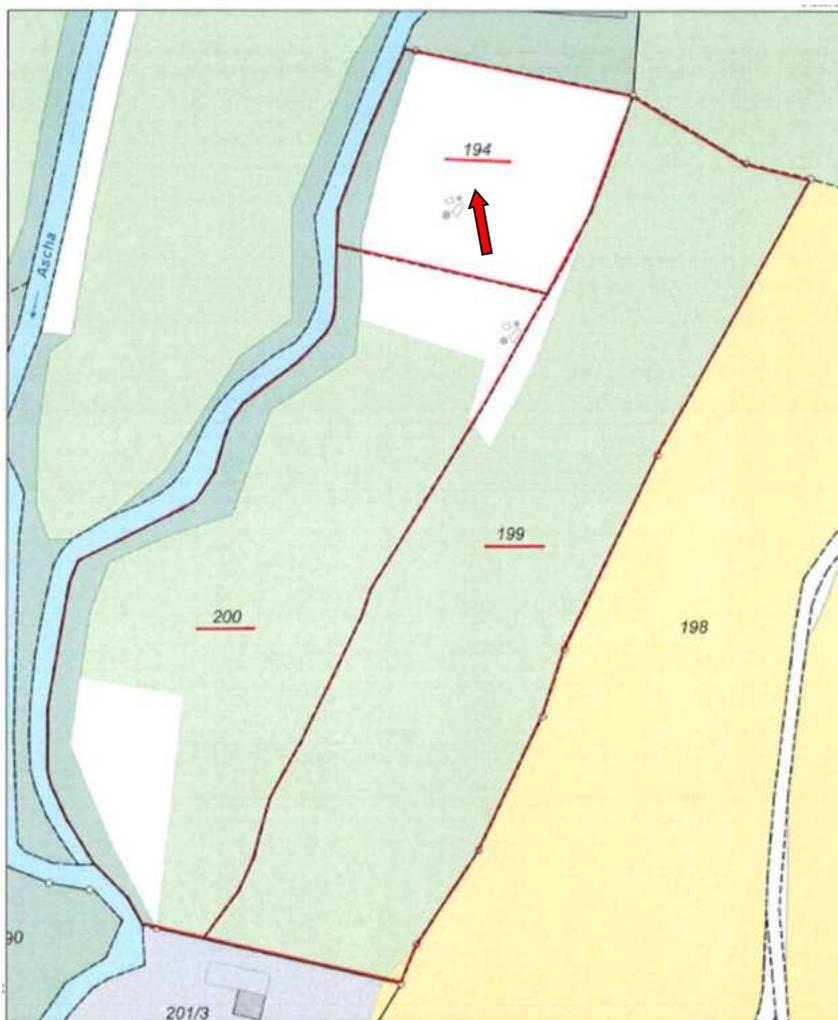
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick in Richtung Norden



Blick in Richtung Osten



Blick in Richtung Westen