

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 Grünland

Flurname:

**„Kappeläcker“
93142 Maxhütte- Haidhof**

Wertermittlungsstichtag:

10.05.2025

Verkehrswert:

29.700,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, überwiegend genutzt als Grünland
Flurname:	“Kappeläcker” 93142 Maxhütte-Haidhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leonberg Blatt 2660, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Leonberg, Flurstück 237/3 Grundstücksfläche 7.670 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:	<p><u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Burglengenfeld, Entfernung ca. 10 km, Schwandorf, Entfernung ca. 22 km und Regensburg, Entfernung ca. 25 km</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 145 km</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 16, Altenkreith (Roding) – Füssen und B 85, Berga – Passau, Entfernung jeweils ca. 21 km</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Teublitz oder Ponzholz, Entfernung jeweils ca. 6,5 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> Maxhütte-Haidhof, Entfernung ca. 3,5 km</p> <p><u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 105 km und München, Entfernung ca. 120 km</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Am östlichen Rand des Gemeindegebiets von Maxhütte-Haidhof und östlich von Leonberg gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Maxhütte-Haidhof beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche und überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmezeitpunkt waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	Insgesamt von Nord nach Süd und stärker von West nach Ost geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 123 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 62 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 7.670 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> Annähernd trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Über befestigte Gemeindestraße und Feldweg sehr gut erreichbar
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, befestigt mit Asphaltbeton (Gemeindestraße; 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 „Grünland“ mit 7.356 m², als „Weg“ mit 288 m² und als „Forstwirtschaftsfläche“ mit 26 m².

Der überwiegende Teil des Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag als Grünland genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Insgesamt von Nord nach Süd und stärker von West nach Ost geneigt, annähernd trapezförmige Grundstücksform;
sehr gute Erreichbarkeit über befestigte Straße und Feldweg;
mittlere Bewirtschaftbarkeit wegen Neigung und Größe;
überwiegend sehr gute Besonnung, leichte Verschattung entlang der Süd- und Ostgrenze,
kein Felsen über Boden sichtbar;
keine Staunässe erkennbar.

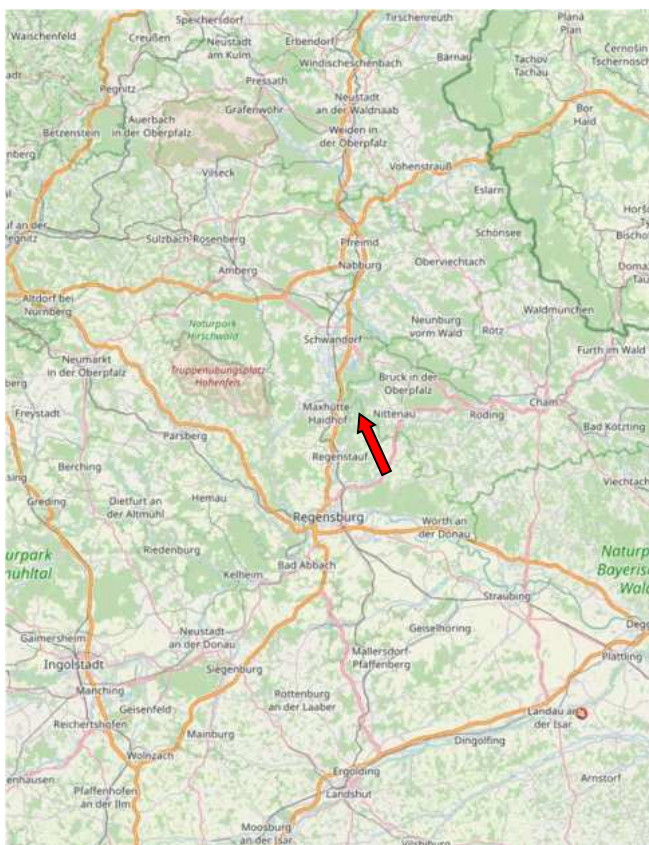
Das Grundstück ist verpachtet

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

7.356 m² Ackerland (A); lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 5 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 32, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 1.765

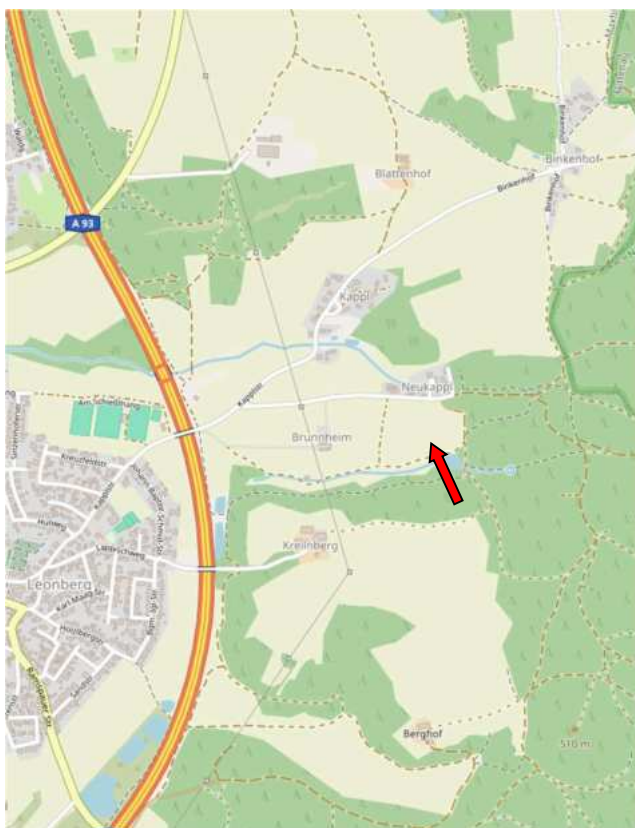
Gesamtertragsmesszahl: 1.765

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick von der südöstlichen Grundstücksecke aus in Richtung Westen



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



Blick von der nordwestlichen Grundstücksecke aus in Richtung Süden