

## 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, genutzt als Ackerland und unkultivierte Fläche**

**Objektadresse:**

**Brunnheim 3  
93142 Maxhütte- Haidhof**

**Wertermittlungsstichtag:**

**10.05.2025**

**Verkehrswert:**

**12.400,--**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als Ackerland und unkultivierte Fläche, bebaut mit einem Schuppen und Resten eines Bauernhofes
Objektadresse:	Brunnheim 3 93142 Maxhütte-Haidhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leonberg Blatt 2660, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Leonberg, Flurstück 239/14 Grundstücksfläche 3.410 m <sup>2</sup> ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungsstichtag:	10.05.2025
Sonstiges:	Der überwiegende Teil des Grundstücks (ca. 1.911 m <sup>2</sup> ) wird zum Wertermittlungsstichtag als Ackerland genutzt, der Rest ist eine unkultivierte Fläche, größtenteils mit Baum- und Buschbewuchs. Auf diesem Teil des Grundstücks befinden sich zudem ein kleiner Schuppen und Reste eines alten Bauernhofes.

## 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. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,0 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 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 leicht von Ost nach West geneigt

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 104 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 33 m;
	<u>Grundstückgröße:</u> insgesamt 3.410 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> Annähernd trapezförmige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Über Feldweg gut erreichbar
Straßenausbau:	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 <b>nicht vorhanden</b> 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 <b>keine</b> 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 <b>keine Eintragung als</b>
----------------	--

**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.

Eine mögliche Bebauung im Bereich der Althofstelle ist nur in Bezug auf § 35 BauGB möglich.

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, fernmündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

### Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Ackerland“ mit 1.911 m<sup>2</sup>, als „unkultivierte Fläche“ mit 1.074 m<sup>2</sup>, als „Gehölz“ mit 335 m<sup>2</sup> und als „landwirtschaftliche Betriebsfläche“ mit 90 m<sup>2</sup>.

Der überwiegende Teil des Grundstücks (ca. 1.911 m<sup>2</sup>) wird zum Wertermittlungsstichtag als Ackerland genutzt, der Rest ist eine unkultivierte Fläche, größtenteils mit Baum- und Buschbewuchs. Auf diesem Teil des Grundstücks befinden sich zudem ein kleiner Schuppen und Reste eines alten Bauernhofes.

### Beschreibung des als Ackerland genutzten Grundstücksteils:

Insgesamt leicht von Nord nach Süd und stärker von Ost nach West geneigt,  
annähernd trapezförmige Grundstücksform;  
gute Erreichbarkeit über Feldweg;  
mittlere Bewirtschaftbarkeit wegen Neigung und Größe;  
überwiegend sehr gute Besonnung, leichte Verschattung im Bereich des unkultivierten Grundstücksteils,  
kein Felsen über Boden sichtbar;  
keine Staunässe erkennbar.

Der als Acker genutzte Grundstücksteil ist verpachtet

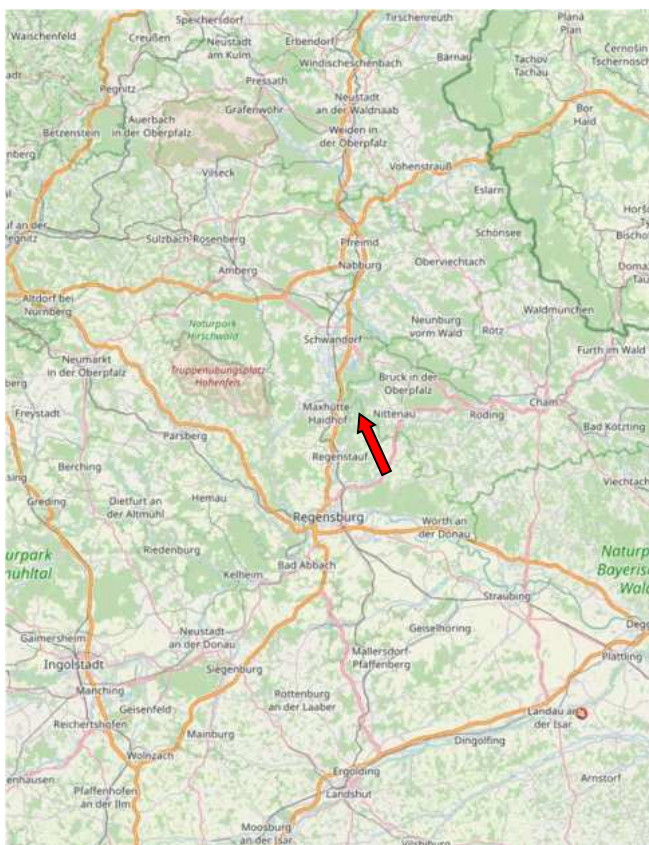
**Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:**

3.043 m<sup>2</sup> Ackerland (A); Lehm (L), Zustandsstufe 5 (mittel), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 35, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 1.004

158 m<sup>2</sup> Grünland(Gr); Lehm (L), Bodenstufe III (ungünstig), Klimastufe b (7,9° - 7,0° C), Wasserstufe 3 (feucht, aber keine Staunässe),  
Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 49

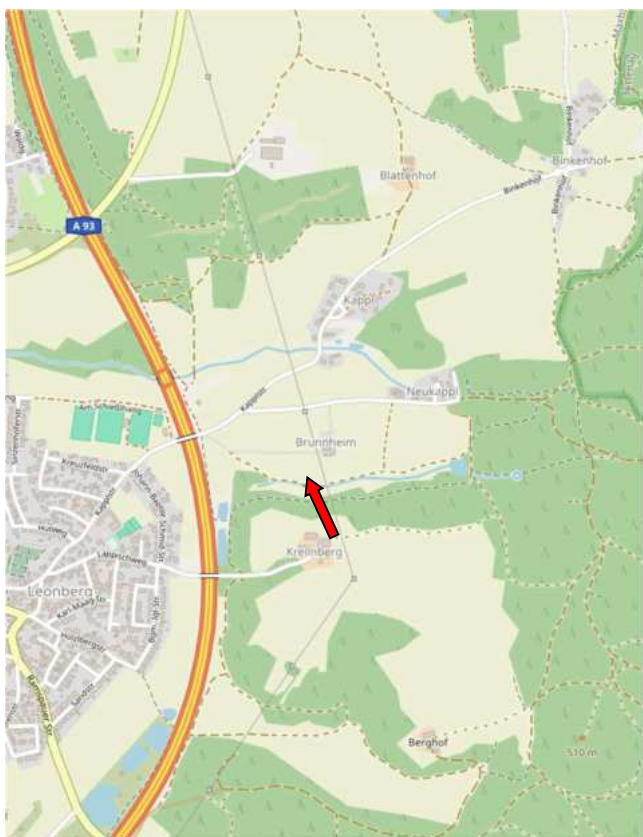
Gesamtertragsmesszahl: 1.053

# Anlagen



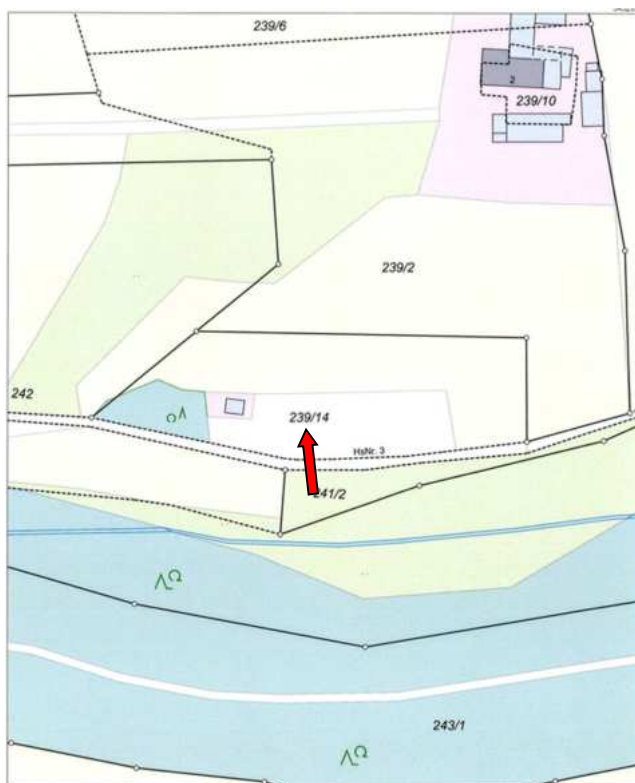
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick von der südöstlichen Grundstücksecke aus in Richtung Nordwesten



**Südwestliche Grundstücksecke mit Blick in Richtung Nordosten**



**Ehemaliger Hofbereich, Gebäuderuine erkennbar (unkultivierte Fläche)**