

**GERHARD SCHUSTEK**

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten GrundstückenMitglied 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-Sulzbach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

**K u r z g u t a c h t e n****Aktenzeichen des  
Gerichts:****Amtsgericht Amberg  
2 K 22/23****Objekt:****Gartenland und Zufahrt zu FINr. 595****Lage:****„In Pirk“  
92526 Oberviechtach****Wertermittlungsstichtag:****08.08.2023****Verkehrswert:****5.700,--**

## 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Gartenland und als Zufahrt zum Grundstück FInr. 595
Objektadresse:	In Pirk 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitterlangau, Blatt 447, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mitterlangau Flurstück 596 Grundstücksfläche 271 m <sup>2</sup> ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Nutzung:	Zufahrt und Gartenland für Grundstück FInr. 595
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2023

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 4.950 Einwohner); Stadtteil Pirk (ca. 50 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Stadtrand von Oberviechtach und im Ortskern von Pirk gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Oberviechtach beträgt ca. 10 km.
Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	nahezu eben fast rechteckige Grundstücksform

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
beitragsrechtlicher Zustand:	Aus den Unterlagen der Stadt Oberviechtach geht hervor, dass bislang für das Grundstück <b>keine Erschließungsbeiträge oder Herstellungskosten erhoben</b> worden sind. Da jedoch sowohl der Kanal als auch die Wasserleitung und die Zufahrt zur FINR. 595 über dieses Grundstück führen, ist dieses nach Auskunft der Stadt Oberviechtach <b>bezüglich des Kanals und der Wasserversorgung beitragspflichtig</b> .

### 2.3 Derzeitige Nutzung

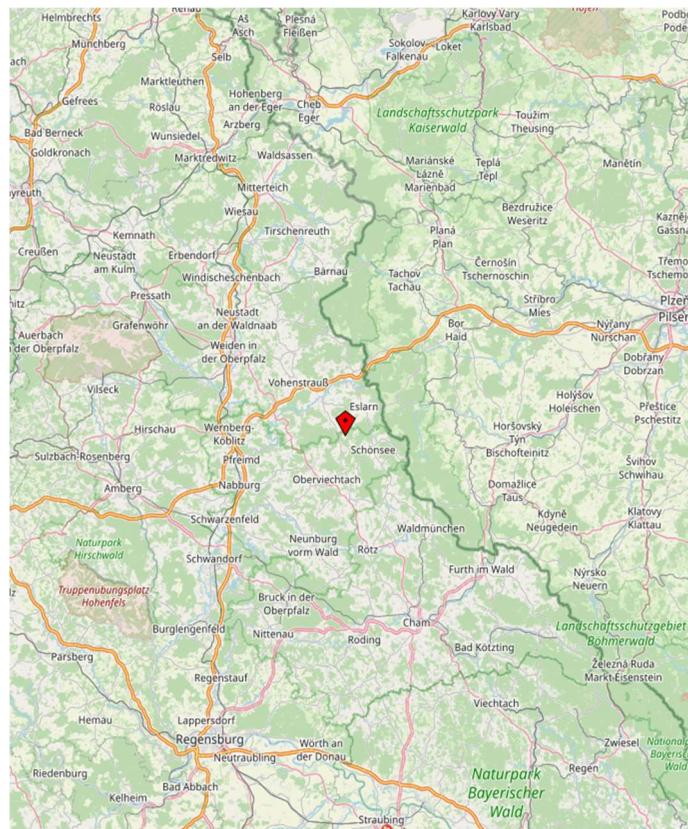
Gartenland und Zufahrt für das Grundstück FINR. 595.

Das zu bewertende Grundstück FINR. 596 stellt mit dem Grundstück FINR. 595 (Pirk 8) eine **wirtschaftliche Einheit** dar.

## 2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

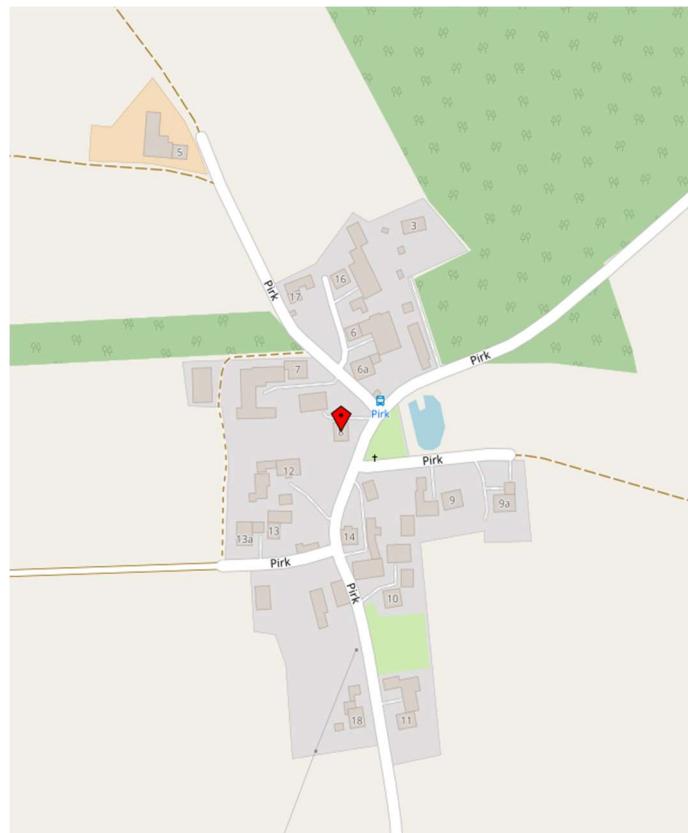
Außenanlagen	Sachwert
befestigte Zufahrt	300,00 €
Einfriedung (Stabgitterzaun, Holzlattenzaun, Toranlage	700,00 € 1.000,00 €
Summe	2.000,00 € €

## Anlagen



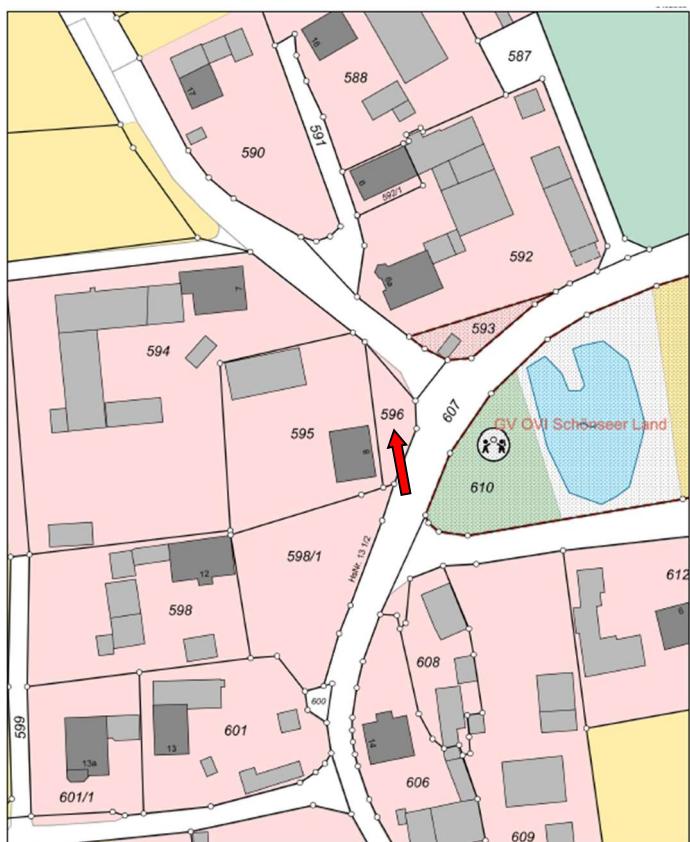
**Übersichtsplan**

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



**Ortsplan**

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



## Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



## Zufahrt