

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 28/22**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald

Flurname:

**„Bügellohe“
92539 Schönsee**

Wertermittlungstichtag:

09.05.2025

Verkehrswert:

30.600,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald
Flurname:	„Bügellohe“ 92539 Schönsee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schönsee Band 45 Blatt 1679, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schönsee, Flurstück 1524/2 Grundstücksfläche 10.530 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	09.05.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Schönsee (ca. 2.350 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Oberviechtach, Entfernung ca. 18 km, Weiden, Entfernung ca. 50 km, Schwandorf, Entfernung ca. 55 km und Regensburg, Entfernung ca. 90 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 215 km <u>Bundesstraßen:</u> B 22, Würzburg - Cham, Entfernung ca. 19 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Nabburg, Entfernung ca. 38 km <u>Bahnhof:</u> Nabburg, Entfernung ca. 40 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 135 km und München, Entfernung ca. 190 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am östlichen Rand des Gemeindegebiets von Schönsee, in der Nähe der deutsch-tschechischen Grenze gelegen; Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Schönsee beträgt ca. 6 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
Straßenart:	Über Staatsstraße 2159 und anschließend gut ausgebauten Forstwegen sehr gut erreichbar
Straßenausbau:	Staatsstraße voll ausgebaut, Forstwege nicht ausgebaut
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	von Südwest nach Nordost geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 155 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 67 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 10.530 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform

2.3 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:	Das Grundstück Fl. Nr. 1524/2, Gem Schönsee, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Forstwirtschaft ausgewiesen Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet . Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Naturpark . Auf dem Grundstück befindet sich in kein kartiertes Biotop .
beitragsrechtlicher Zustand:	Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

2.4 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Forstwirtschaftliche Nutzfläche:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Forstwirtschaftsfläche“ mit 10.397 m² und als „Weg“ mit 133 m²

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Wald genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

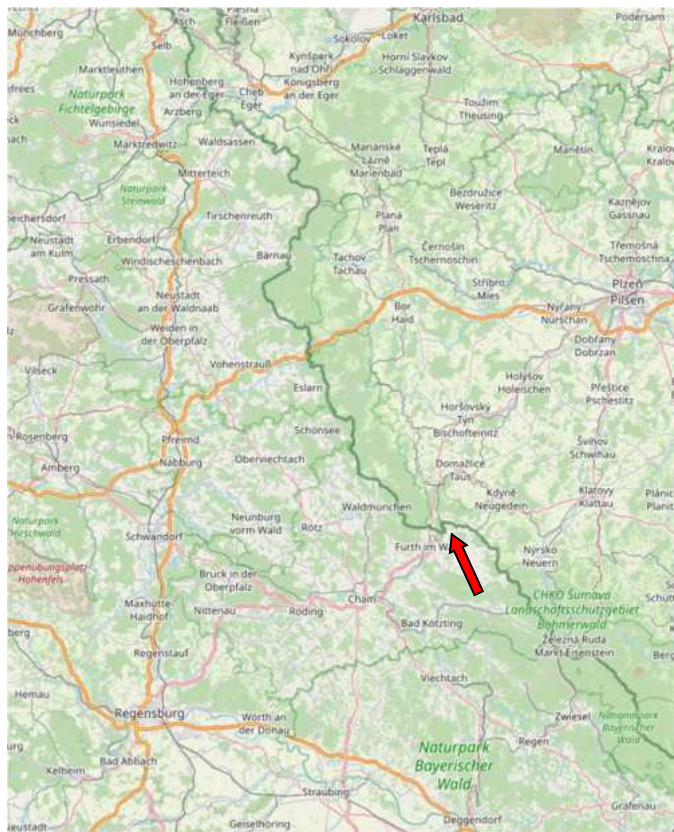
Bestand Fichten (ca. 100 %) , nur vereinzelt Laubholzbestand
Alter der Nadelbäume ca. 40 – 80 Jahre, i. M. ca. 60 Jahre, vereinzelt auch jünger oder älter;
Grundstück von Südwest nach Nordost geneigt;
trapezförmige Grundstücksform;
Felsen über Boden teilweise deutlich sichtbar, keine Staunässe erkennbar;
Ursprüngliche Entstehungsart Pflanzung, danach natürliche Verjüngung;
keine Rückgassen vorhanden;

keine Lagermöglichkeit vorhanden;
sehr gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Forstwege gegeben;
mittlerer bis guter Pflegezustand, nur vereinzelt Schiefstand und Windbruch erkennbar;
geringer Anteil an Totholz;
Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten Beschirmungsgrades) ca. 0,8.
Kleinere Lichtungen aufgrund von Maßnahmen gegen Borkenkäfer vorhanden;
vereinzelt ist ein Borkenkäferbefall erkennbar.

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

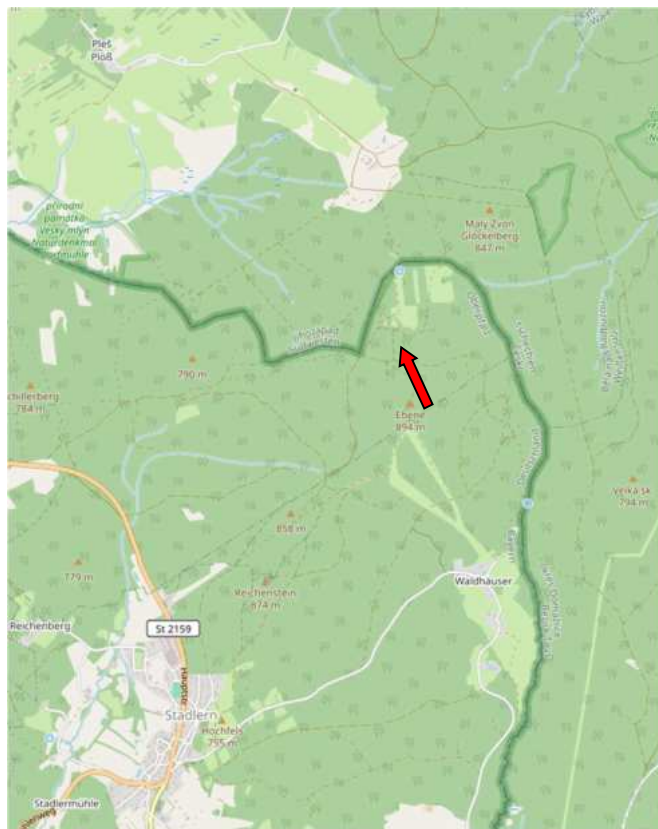
Flurstück nicht geschätzt

Anlagen



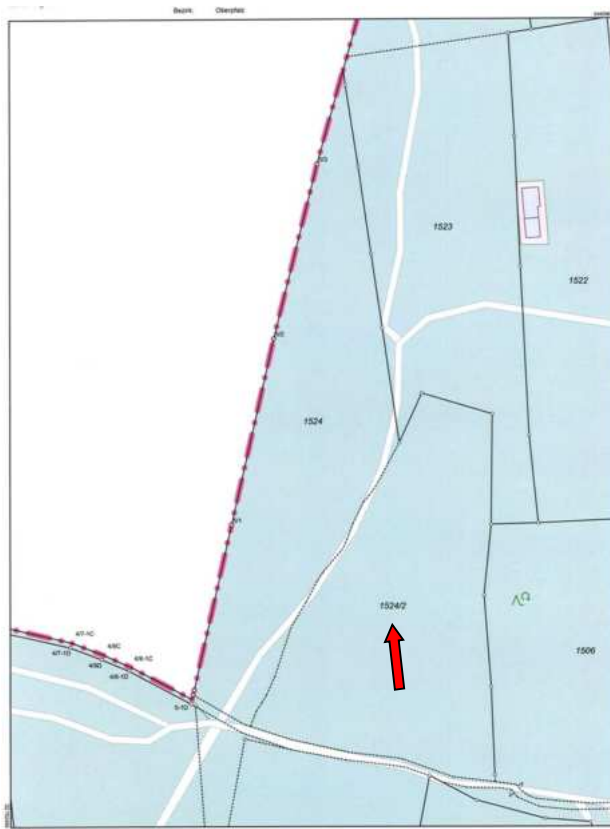
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan (ohne Maßstab)



Mitte südliche Grundstücksgrenze Richtung Norden



Nordöstlicher Bereich in Richtung Südwesten



Südwestlicher Bereich in Richtung Südwesten