

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:

20.400,--

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. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schönsee, Flurstück 1524 Grundstücksfläche 10.239 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, direkt an 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 Nord nach Süd geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Länge:

ca. 200 m;

mittlere Breite:

ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 10.239 m²;

Bemerkungen:

Langgestreckte, annähernd dreieckige 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 9.919 m² und als „Weg“ mit 320 m²

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Wald genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Bestand Fichten (ca. 90 %) und Buchen (ca. 10 %);

Alter der Nadelbäume ca. 40 – 80 Jahre, i. M. ca. 60 Jahre, vereinzelt auch jünger oder älter;

Grundstück von Süd nach Nord geneigt;

langgestreckte, annähernd dreieckige Grundstücksform;

die westliche Grundstücksgrenze ist zugleich die Staatsgrenze zwischen Deutschland und Tschechien.

Felsen über Boden teilweise deutlich sichtbar, keine Staunässe erkennbar;

Ursprüngliche Entstehungsart Pflanzung, danach natürliche Verjüngung;

keine Rückgassen vorhanden;

Lagermöglichkeit derzeit auf Rodungsflächen vorhanden;

sehr gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Forstwege gegeben;

mittlerer Pflegezustand, nur vereinzelt Schiefstand und Windbruch erkennbar;

geringer Anteil an Totholz;

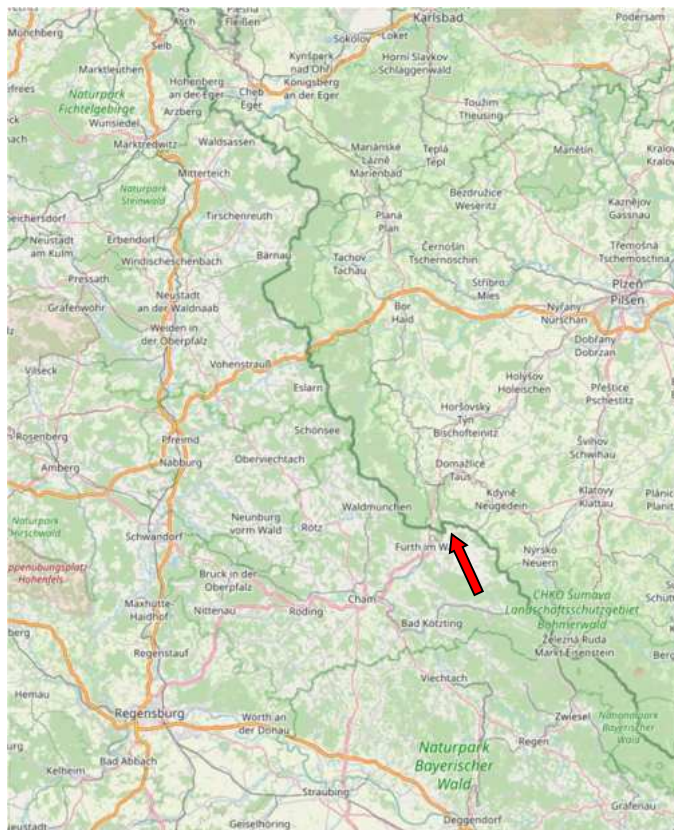
Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten Beschirmungsgrades) ohne Lichtungen ca. 0,8.

In etwa 1/3 der Bestockungsfläche ist aufgrund von Maßnahmen gegen Borkenkäfer gerodet, vereinzelt ist Borkenkäferbefall erkennbar.

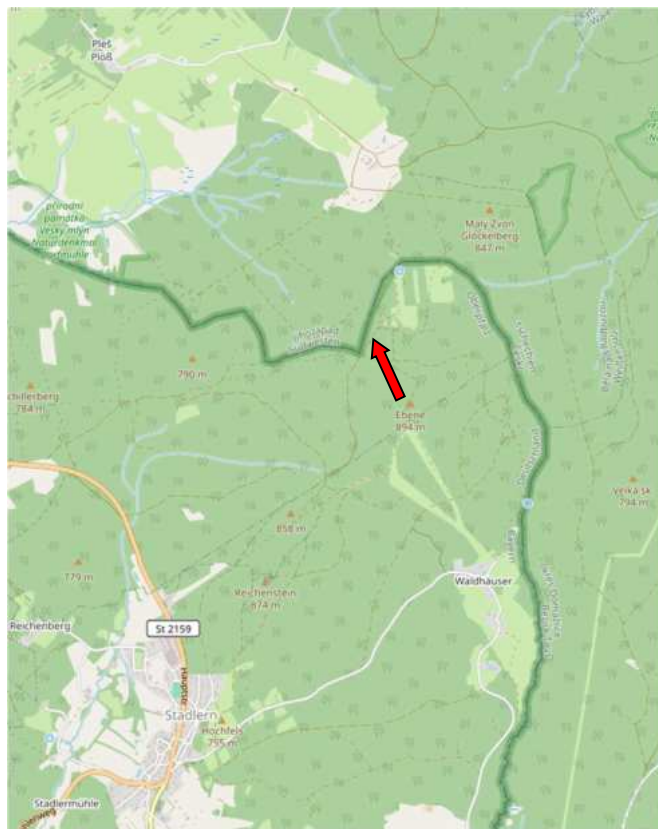
Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück nicht geschätzt

Anlagen

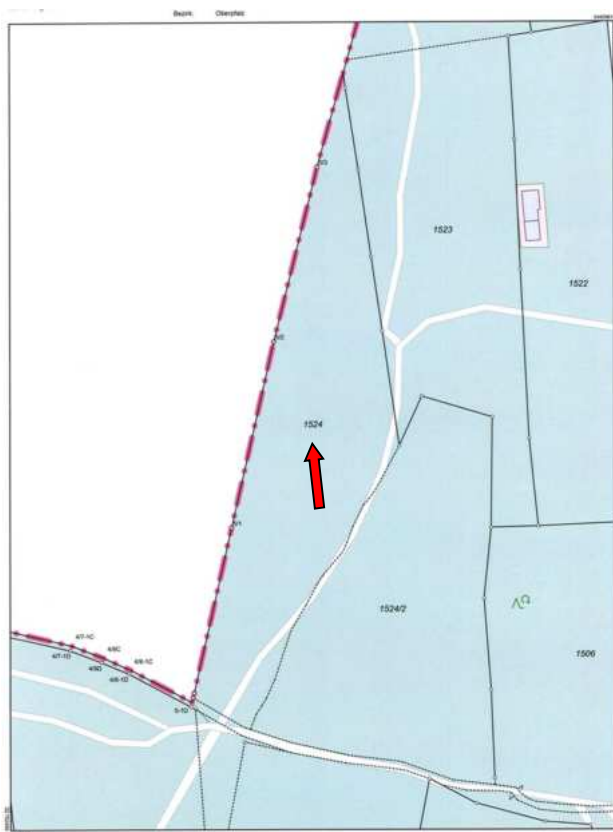


Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan (ohne Maßstab)



Blick vom östlichen Grenzpunkt Richtung Südwesten



Verjüngung im Bereich Nordspitze Norden



Südwestlicher Bereich in Richtung Nordosten