

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-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 28/22**

Objekt: **Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald**

Flurname: „Bügellohe“
92539 Schönsee

Wertermittlungsstichtag: **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

Herrschvermerke: keine

Wertermittlungsstichtag: 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 / Entfernung: Nächstgelegene größere Städte:
Oberviechtach, Entfernung ca. 18 km, Weiden, Entfernung ca. 50 km, Schwandorf, Entfernung ca. 55 km und Regensburg, Entfernung ca. 90 km

Landeshauptstadt:
München, Entfernung ca. 215 km

Bundesstraßen:
B 22, Würzburg - Cham, Entfernung ca. 19 km

Autobahnzufahrt:
BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Nabburg, Entfernung ca. 38 km

Bahnhof:
Nabburg, Entfernung ca. 40 km

Flughafen:
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;

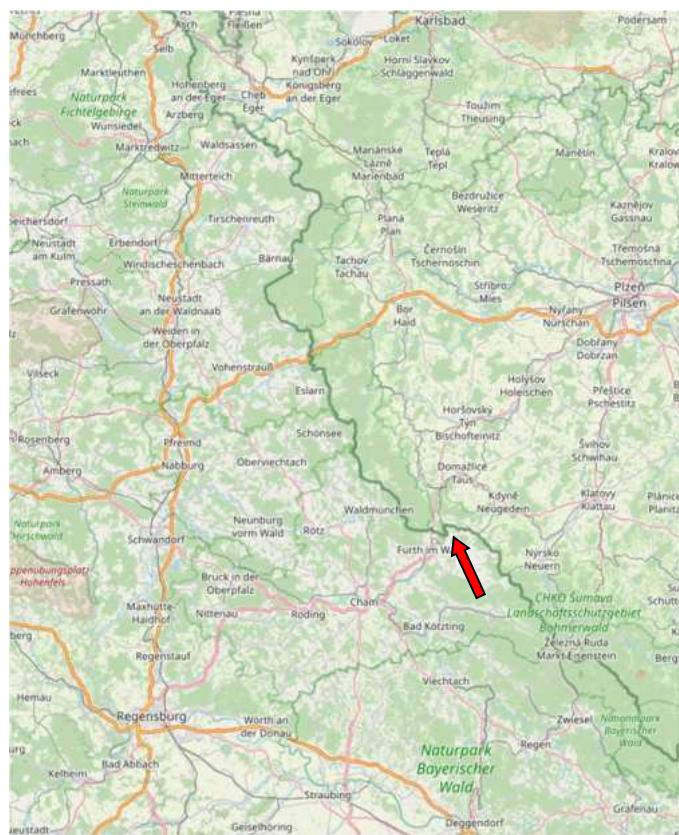
keine Rückgassen vorhanden;
Lagermöglichkeit derzeit auf Rodungsflächen vorhanden;
sehr gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Forstwege gegeben;
mittlerer Pflegezustand, nur vereinzelt Schiefstand und Windbruch erkennbar;
geringer Anteil an Totholz;
Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten 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:

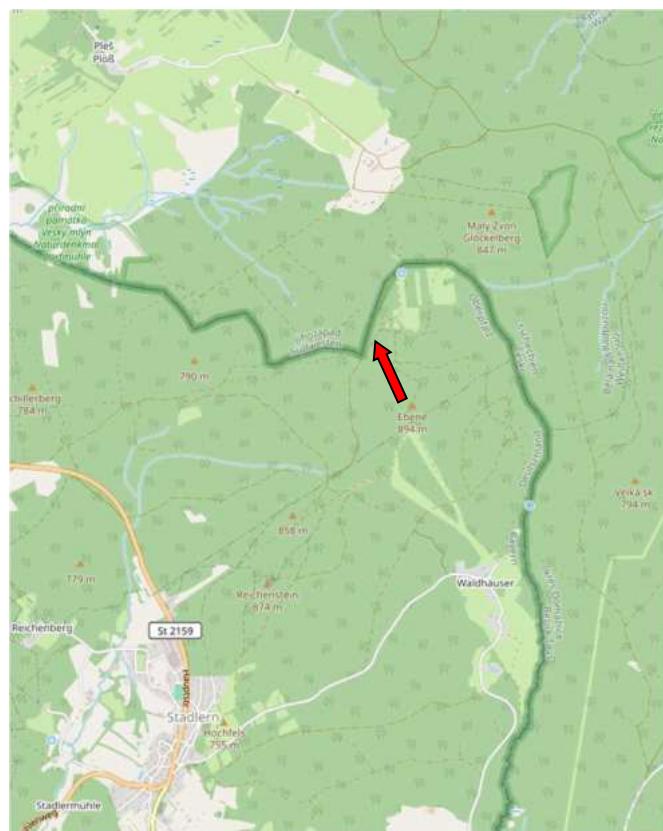
Flurstück nicht geschätzt

Anlagen



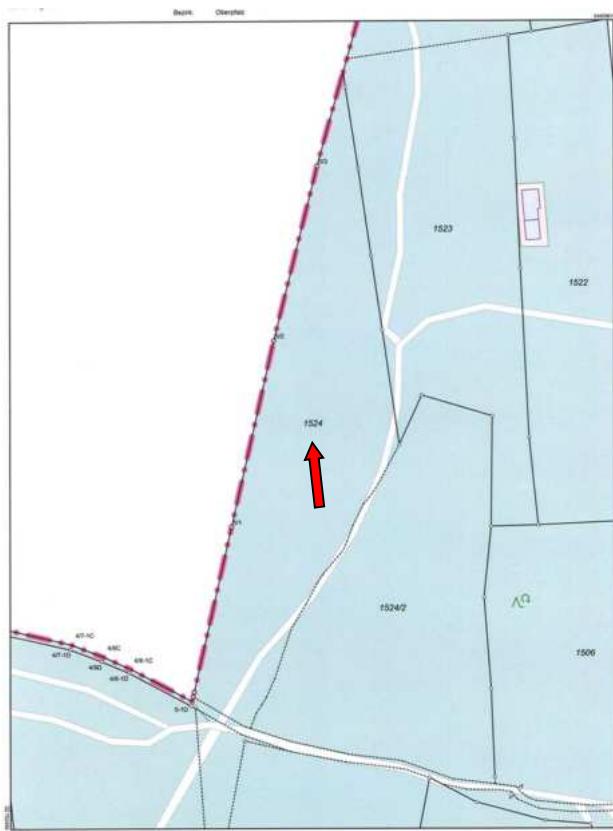
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick vom östlichen Grenzpunkt Richtung Südwesten



Verjüngung im Bereich Nordspitze Norden



Südwestlicher Bereich in Richtung Nordosten