

## 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:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 200 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 50 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 10.239 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> 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 <b>keine Eintragung als Bodendenkmal</b> in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	<p>Das Grundstück Fl. Nr. 1524/2, Gem Schönsee, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Forstwirtschaft ausgewiesen</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem <b>Landschaftsschutzgebiet</b>.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem <b>Naturpark</b>.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich in <b>kein kartiertes Biotop</b>.</p>
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 m<sup>2</sup> und als „Weg“ mit 320 m<sup>2</sup>

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;

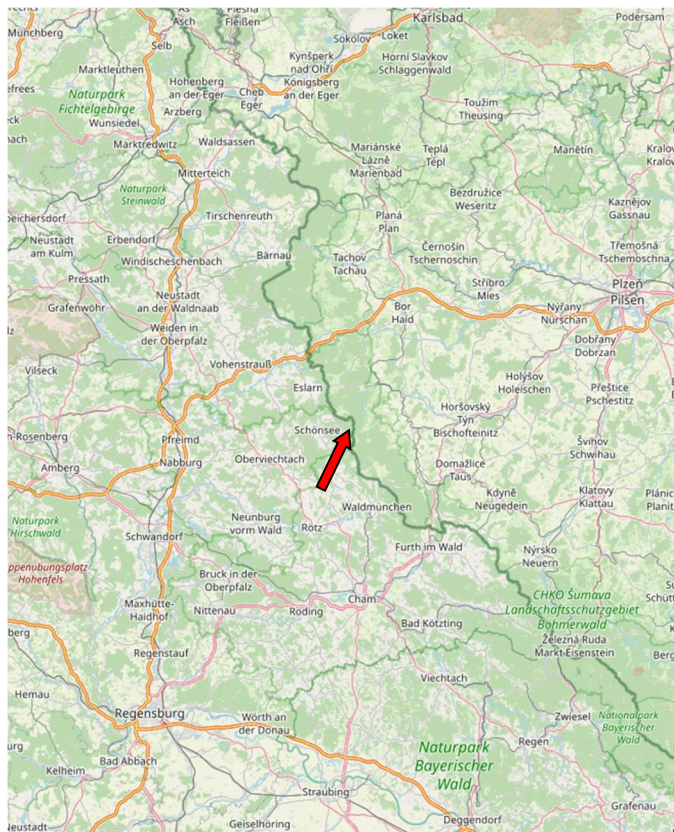
Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten Beschirmungsgrades) ohne Lichtungen ca. 0,8.

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

**Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:**

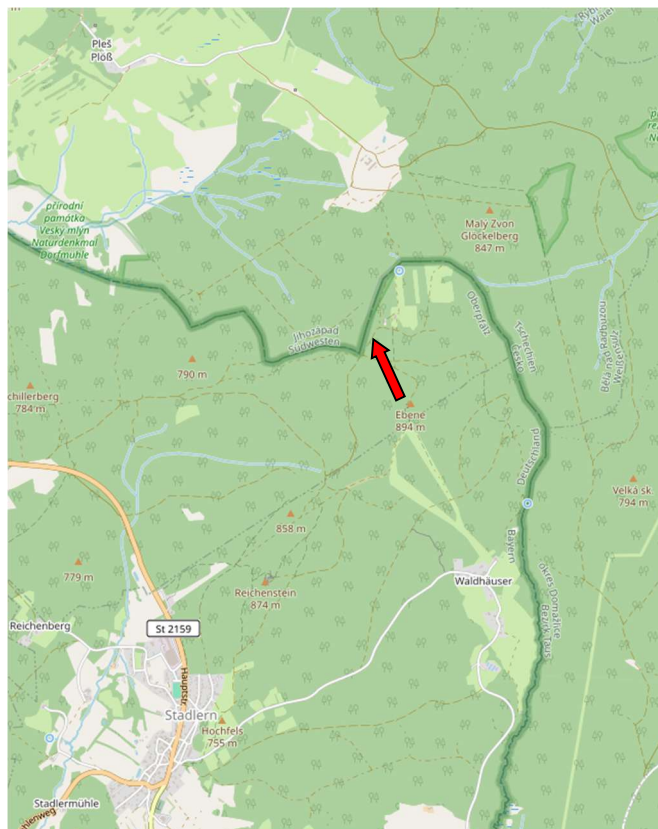
Flurstück nicht geschätzt

# Anlagen



Übersichtsplan

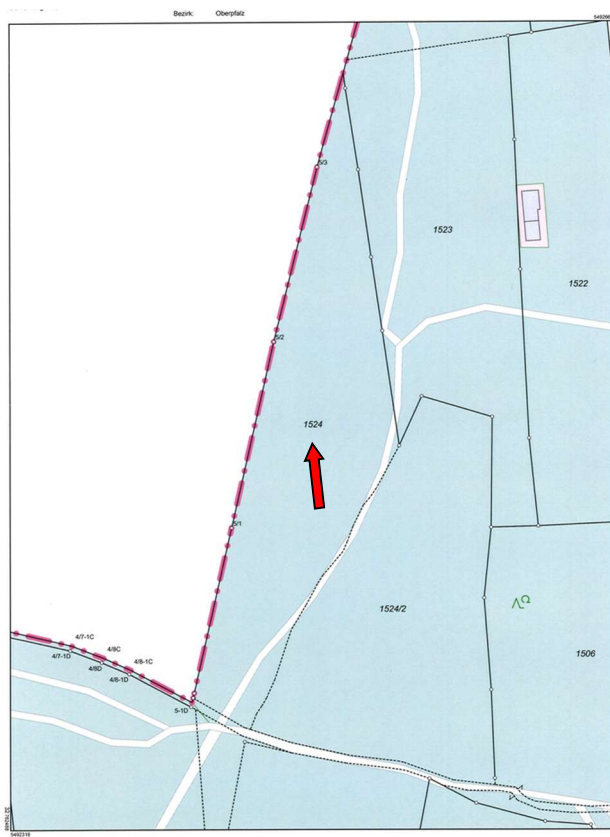
© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



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**