

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 30/24**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald

Flurname:

**„Marktziegenholz“
92287 Schmidmühlen**

Wertermittlungsstichtag:

28.03.2025

Verkehrswert:

82.800,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt Wald
Flurname:	“Marktziegenholz” 92287 Schmidmühlen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmidmühlen Band 35 Blatt 1550, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schmidmühlen Flurstück 2024 Grundstücksfläche 19.350 m ² ,
Alllasten:	Beim Grundstück ist kein Alllastenverdacht gegeben.
Nutzung:	Waldfläche
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine
Wertermittlungsstichtag:	28.03.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Schmidmühlen (ca. 2.300 Einwohner); Gemeindeteil Eglsee
innerörtliche Lage:	Am östlichen Rand des Gemeindegebiets von Schmidmühlen , gelegen; Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Schmidmühlen be- trägt ca. 6 km.
Straßenart:	Über Staatsstraße und Feld- und Waldwege erreichbar
Straßenausbau:	Staatsstraße voll ausgebaut, Feld- und Waldwege nicht ausge- baut
Topografie:	Leicht von Nord nach Süd geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 280 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 70 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 19.350 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> Langgestreckte, annähernd trapezförmige Grundstücksform

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- tät):	“reine” land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 Im- moWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt keine Eintragung als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landes- amtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück Fl. Nr. 2024, Gem Schmidmühlen , ist im Flä- chennutzungsplan als Fläche für Forstwirtschaft ausgewiesen Auf dem Grundstück befindet sich in kein kartiertes Biotop .
beitragsrechtlicher Zustand:	Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstü- cke nicht an.

2.4 Derzeitige Nutzung

Forstwirtschaftliche Nutzfläche:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg bezeichnet als „Forstwirtschaftsfläche“ mit 19.182 m² und „Weg“ mit 168 m²

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Wald genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

Bestand Fichten (ca. 50 %) und Kiefern (ca. 50 %), nur unbedeutender Bestand an Laubholz;

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

Grundstück leicht von Nord nach Süd geneigt

keine Felsen über Boden sichtbar, keine Staunässe erkennbar;

langgestreckte, annähernd trapezförmige Grundstücksform;

Entstehungsart Pflanzung und natürliche Verjüngung;

Rückgassen teilweise vorhanden;

Lagermöglichkeit nicht vorhanden;

sehr gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Feld- und Waldwege gegeben;

guter Pflegezustand, nur vereinzelt Schiefstand und Windwurf erkennbar;

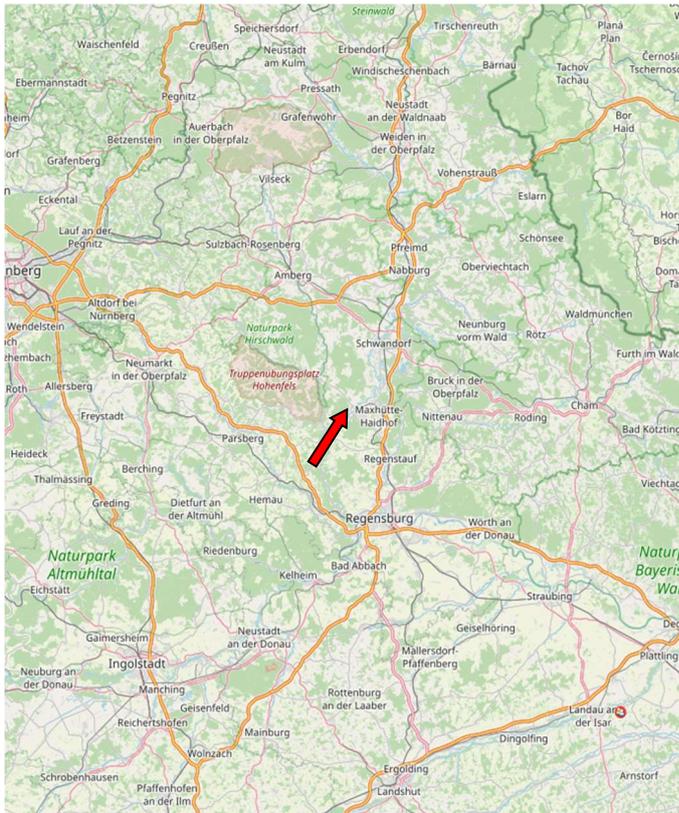
sehr geringer Anteil an Totholz erkennbar;

Bestockungsgrad (geschätzt anhand des festgestellten Beschirmungsgrades) ca. 0,9.

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

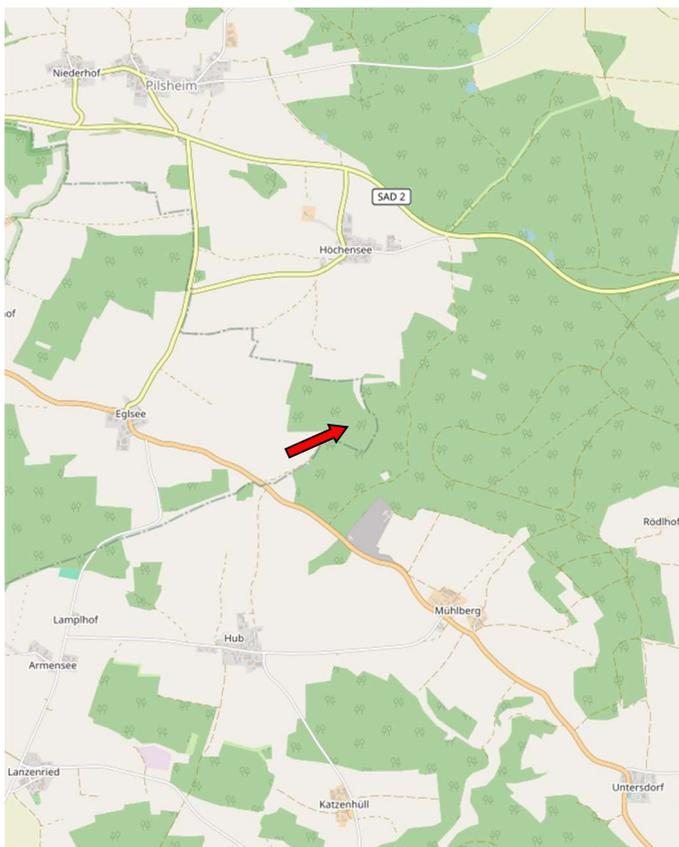
Flurstück nicht geschätzt

Anlagen



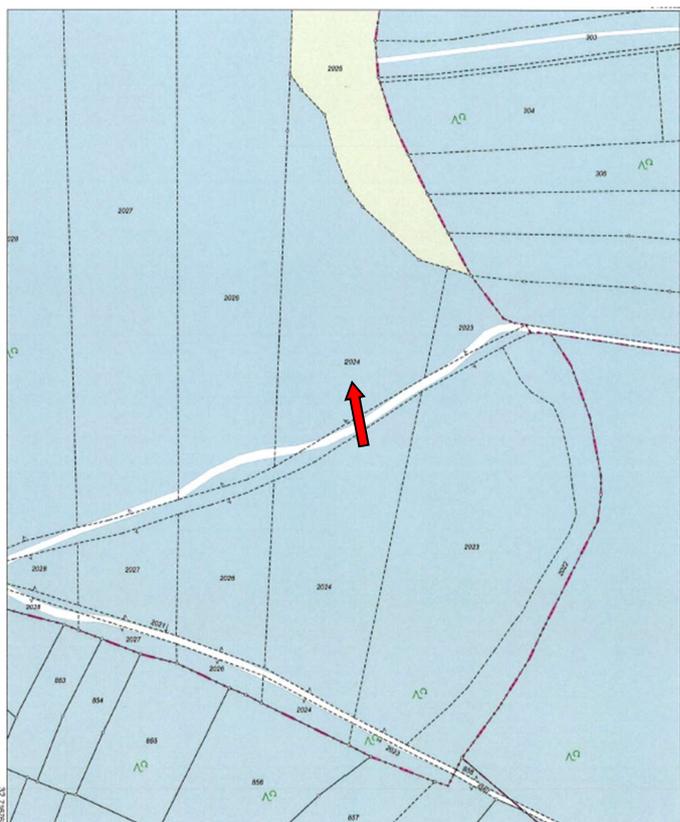
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



**Blick von der nördlichen Grundstücksgrenze
aus in Richtung Süden**



**Südlicher Grundstücksbereich,
Blick in Richtung Süden**



**Südlicher und mittlerer Grundstücksbereich,
Blick entlang der westlichen Grenze in Richtung Norden**