

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 48/24**

Objekt:

¼ Miteigentumsanteil an dem mit einer Treppenanlage bebauten Grundstück FINr. 2237/41

Objektadresse:

**Nähe Von-der-Sitt-Straße
92225 Amberg**

Wertermittlungstichtag:

16.05.2025

Verkehrswert:

3.760,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2237/41, Verkehrsfläche
Objektadresse:	Nähe Von-der-Sitt-Straße 92224 Amberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Amberg, Band 81, Blatt 4995 A, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Amberg, Flurstück 2237/41 Grundstücksfläche 41 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	-Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Amberg, - Gehrecht für die Stadt Amberg; - Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 **Großräumige Lage** siehe Teilgutachten 1

2.1.2 **Kleinräumige Lage** siehe Teilgutachten 1

Topografie: starke Hanglage;
von der Straße ansteigend;
kleiner Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Länge:
ca. 16,5 m;

mittlere Breite:
ca. 2,50 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 41 m²;

Bemerkungen:
langgestreckte, rechteckige Grundstücksform

2.3 **Erschließung, Baugrund etc.** siehe Teilgutachten 1

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Amberg, Band 81, Blatt 4995 A, folgende Eintragung:

- Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zugunsten des Eigentümers Flst. 2236 gemäß Bewilligung vom 12.09.1978 eingetragen am 18.09.1989
- Am ganzen Grundstück: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an 21 m² für die Stadt Amberg; gemäß Bewilligung vom 12.01.1990; eingetragen am 14.05.1990;
- Am ganzen Grundstück: Gehrecht an 21 m² für die Stadt Amberg; gemäß Bewilligung vom 12.01.1990; eingetragen am 14.05.1990;
- Am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; gemäß Bewilligung vom 10.07.1991 und 27.12.2001, eingetragen am 17.06.2002

Herrschervermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz siehe Teilgutachten 1

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es liegt im Geltungsbereich aber ein Baulinienplan <i>BL 18 Mariahilfberg-Süd Jahnstraße und Pfistermeisterstrasse</i> vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen
Bodenordnungsverfahren:	siehe Teilgutachten 1

2.5.3 Bauordnungsrecht siehe Teilgutachten 1

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Für das Grundstück wurden keine Herstellungsbeiträge erhoben.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsobjekt dient als Zugang für die anliegenden Grundstücke.

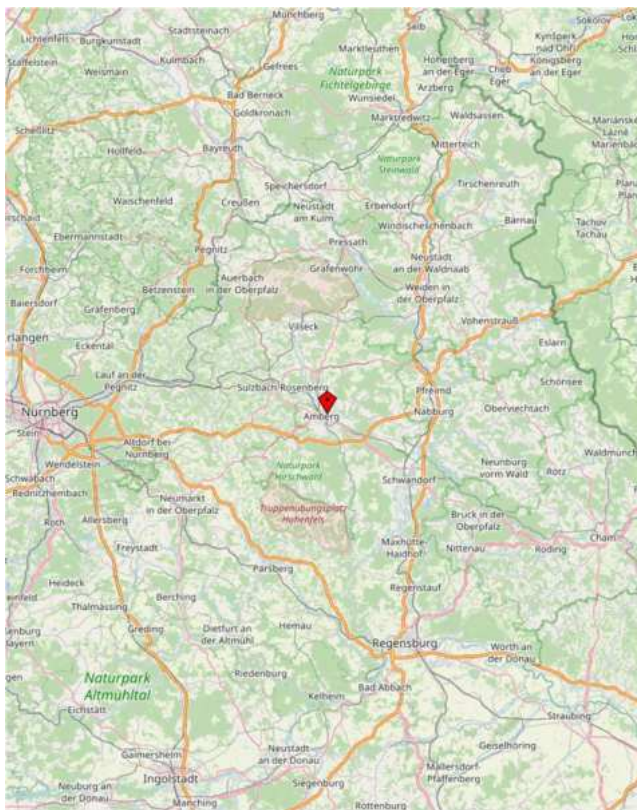
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einer Treppenanlage, bestehend aus Betonblockstufen bebaut.

Die Zwischenpodeste sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

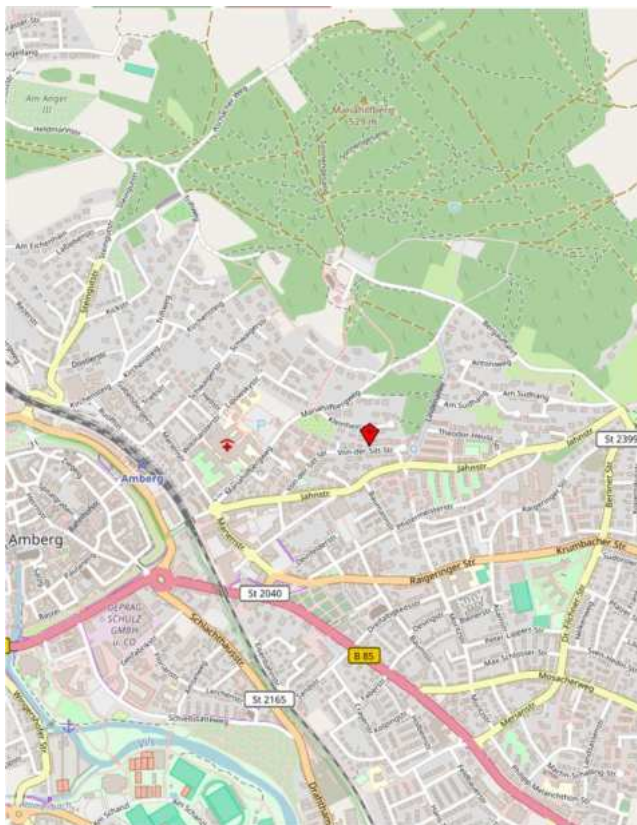
Seitlich ist ein Handlauf aus Metall angebracht.

Anlagen



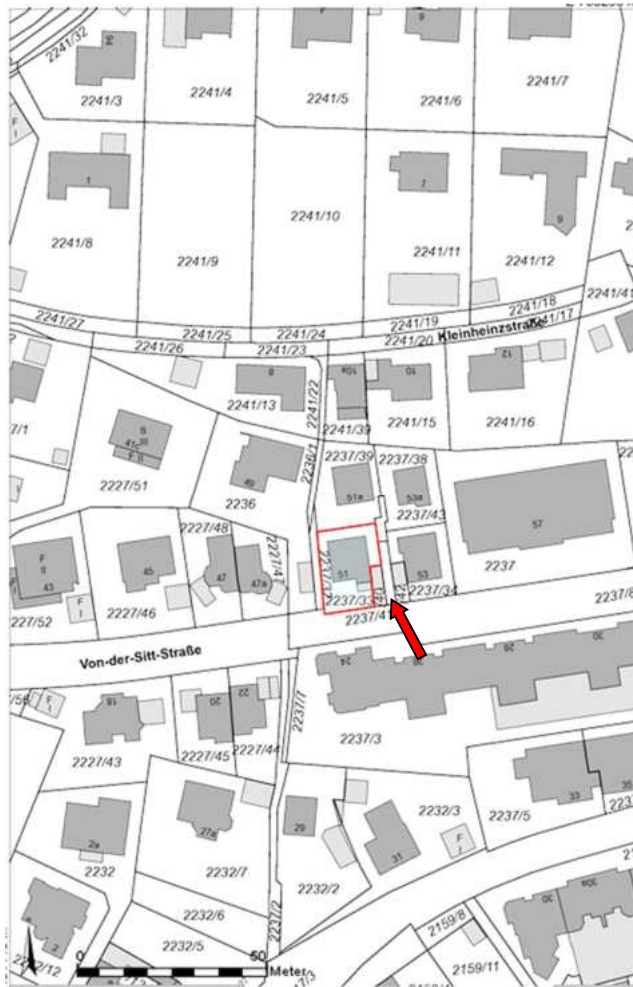
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



FINr. 2237/41 – Treppe zu den anliegenden Grundstücken