

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 38/24**

Objekt:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald

Flurname:

**„Kappeläcker“
93142 Maxhütte- Haidhof**

Wertermittlungstichtag:

10.05.2025

Verkehrswert:

7.880,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald
Flurname:	“Kappeläcker” 93142 Maxhütte-Haidhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leonberg Blatt 2660, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Leonberg, Flurstück 237/2 Grundstücksfläche 3.030 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	10.05.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Maxhütte-Haidhof (ca. 12.000 Einwohner) Gemeindeteil Leonberg (ca. 1.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Burglengenfeld, Entfernung ca. 10 km, Schwandorf, Entfernung ca. 22 km und Regensburg, Entfernung ca. 25 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 145 km <u>Bundesstraßen:</u> B 16, Altenkreith (Roding) – Füssen und B 85, Berga – Passau, Entfernung jeweils ca. 21 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 93, Hof – Regensburg, Anschlussstelle Teublitz oder Ponholz, Entfernung jeweils ca. 6,5 km <u>Bahnhof:</u> Maxhütte-Haidhof, Entfernung ca. 3,5 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 105 km und München, Entfernung ca. 120 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am östlichen Rand des Gemeindegebiets von Maxhütte-Haidhof und östlich von Leonberg gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Maxhütte-Haidhof beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche und überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	Leicht von Ost nach West und stark bis sehr stark von Nord nach Süd geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Länge:

ca. 76 m;

mittlere Breite:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3.030 m²;

Bemerkungen:

Annähernd trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Über befestigte Gemeindestraße und Feldweg sehr gut erreichbar

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, befestigt mit Asphaltbeton (Gemeindestraße; unbefestigt (Feldweg))

Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Kein Felsen über Boden sichtbar; keine Staunässe erkennbar

Altlasten:

Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen **nicht vorhanden** sind. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leonberg Blatt 2660 für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, vermutlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich **kein** kartiertes Biotop.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21;

beitragsrechtlicher Zustand:

Abgaben fallen für land- und forstwirtschaftlich genutzt Grundstücke nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg bezeichnet als „Forstwirtschaftsfläche“ mit 2.782 m² und als „Weg“ mit 248 m².

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Wald genutzt.

Beschreibung des Grundstücks:

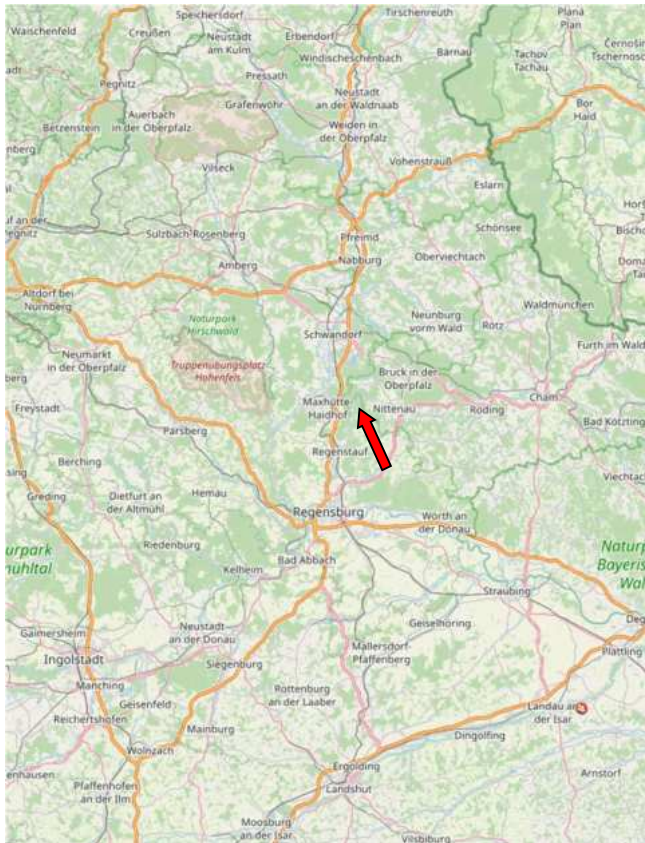
Uneinheitlicher Bestand aus Kiefern, Birken, Eichen und anderem Laubholz
Alter der Bäume ca. 40 – 60 Jahre, i. M. ca. 60 Jahre, vereinzelt auch jünger oder älter;
Leicht von Ost nach West und stark bis sehr stark von Nord nach Süd geneigt;
annähernd trapezförmige Grundstücksform;
kein Felsen über Boden sichtbar, keine Staunässe erkennbar;
Entstehung ursprünglich Pflanzung, danach vermutlich Wildwuchs;
keine Rückgassen und keine Lagermöglichkeiten vorhanden;
sehr gute Erreichbarkeit mit Schlepper über Gemeindestraße und Feldweg gegeben;

schlechter Pflegezustand (ungepflegt),
vereinzelt Schiefstand und Windbruch erkennbar;
geringer Anteil an Totholz.
Insgesamt lichter Bestand.

Bodenschätzung entsprechend Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

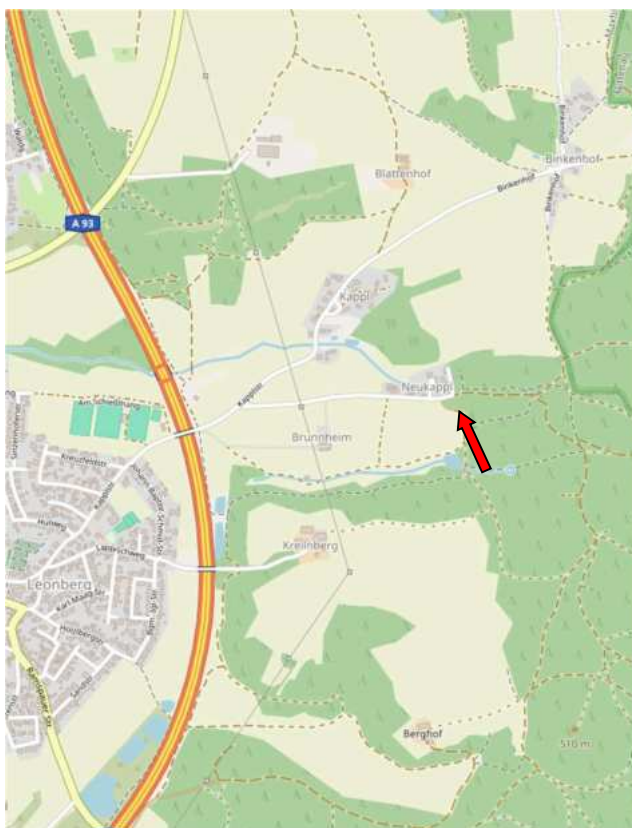
Flurstück nicht geschätzt

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



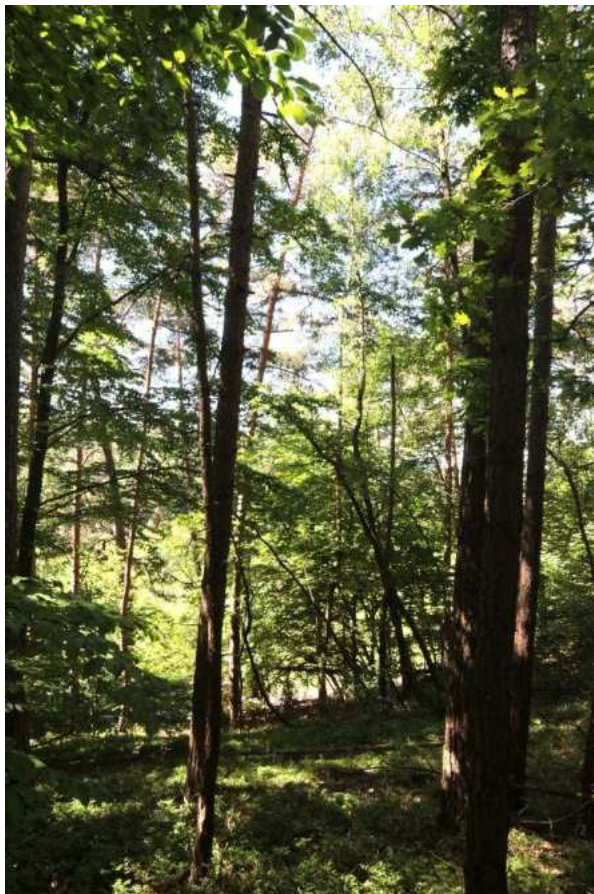
Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Mitte Grundstück, Blick in Richtung Westen



**Südwestlicher Bereich mit steiler Böschung
Richtung Nordosten**



**Südwestlicher Bereich mit steiler Böschung
Richtung Norden**