

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573
Telefax 09971/20527

Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaft¹ – Landwirtschaftsmeister; Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte an den Landratsämtern Amberg-Sulzbach, Cham, Straubing-Bogen, Regensburg und Schwandorf

GZ des Amtsgericht Weiden: 1 K 45/22 bis K 50/22, 1 K 54/22 bis 1 K 64/22 und 1 K 68/22	Exposé zum GA 1519/12-22 vom 17.04.2024
--	--

Lage- und Objektbeschreibung

Bei dem Grundstücksbestand handelt es sich um 20 überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemarkung Meerbodenreuth, Gemeinde Altstadt a. d. W. Der Grundstücksbestand befindet sich rund um die Ortschaft Meerbodenreuth, teilweise direkt an die Bebauung anschließend, teilweise in freier Flur. Ein Teil der Grundstücke verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, derzeit erfolgt die Zufahrt zu diesen Grundstücken über die anschließenden Nachbargrundstücke. Die Gemarkung Meerbodenreuth stellt den westlichen Teil des Gemeindegebietes von Altstadt a. d. W. dar und die Gemeinde Altstadt a. d. W. befindet sich unmittelbar nördlich von Weiden bzw. südlich der Kreisstadt Neustadt a. d. W. Der Grundstücksbestand befindet sich somit im zentralen Teil des Landkreises Neustadt a. d. W.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche sind mit schriftlichem Pachtvertrag verpachtet.

Der gesamte Grundstücksbestand ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt a. d. W. als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt. Der gesamte Grundstücksbestand liegt im Bereich eines Naturparkgebietes und einzelne Flächen sind auch Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Teilflächen der Grundstücke sind als Biotop kartiert bzw. Bestandteil eines Biotopverbundsystems.

Insgesamt sind 25 Einzelgrundstücke dem Zwangsversteigerungsverfahren unterworfen. Ein Teil der Grundstücke ist allerdings Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens und das Besitzeinweisungsverfahren ist bereits ist 2016 durchgeführt worden.

¹ Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

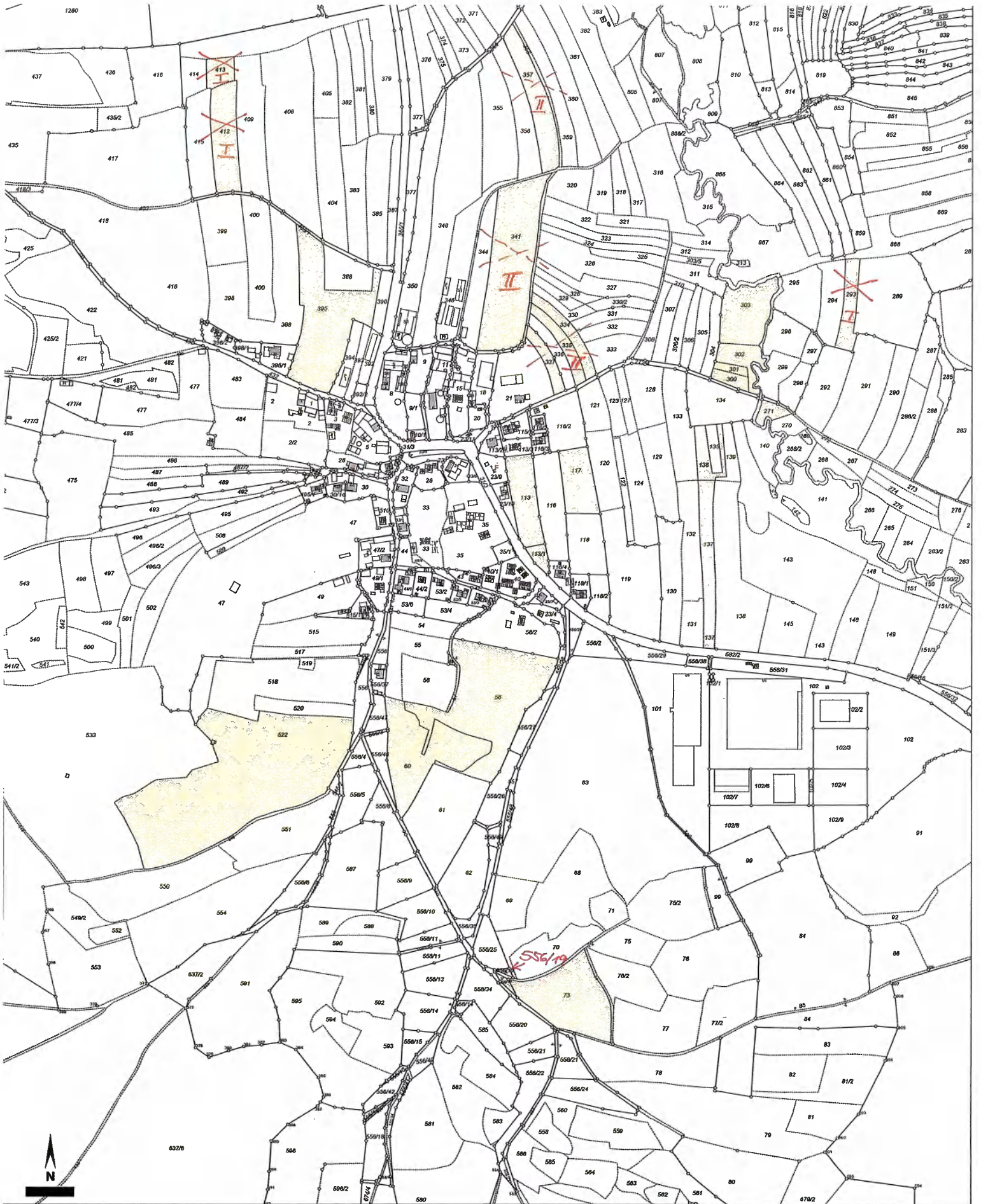
Es gibt bereits den Neuverteilungs- sowie Abfindungsplan mit den neuen Flurstücken bzw. den neu zugeteilten Flurnummern. Die neu gebildeten Ersatz- bzw. Zuteilungsflächen sind bereits vermessen und abgemarkt und diese Grundstücke befinden sich mittlerweile im Besitz der Eigentümer. Der Eigentumsübergang und damit der grundbuchmäßige Vollzug ist aber noch nicht erfolgt. Sofern keine Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan erhoben werden, soll der Eigentumsübergang in etwa zwei Jahren erfolgen. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens wird der Grundstücksbestand voraussichtlich aus 20 Grundstücken bestehen und die Gesamtfläche wird wahrscheinlich bei 170786 m² liegen.

Die nachfolgende Aufstellung enthält bereits die gemäß Neuverteilungsplan des Flurbereinigungsverfahrens neu gebildeten Flurnummern (Zuteilungsflächen) und Flächengrößen.

GZ des Amtsgerichts	Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks
1 K 45/22	Meerbodenreuth - 58	20570	20120 m ² Ackerland 103 m ² Dauergrünland 254 m ² Weg 93 m ² Feldrain	106.600
	Meerbodenreuth - 60	11720	11720 m ² Ackerland	52.900
1 K 46/22	Meerbodenreuth - 73	11140	10987 m ² Ackerland 153 m ² Dauergrünland	58.000
1 K 47/22	Meerbodenreuth - 117	4470	4326 m ² Dauergrünland 66 m ² Graben 78 m ² Vorflutergraben	14.800
1 K 48/22	Meerbodenreuth - 136	2320	385 m ² Ackerland 1623 m ² Dauergrünland 110 m ² Feldrain 150 m ² Graben 52 m ² Vorflutergraben	6.000
1 K 49/22	Meerbodenreuth - 137	4963	4771 m ² Ackerland 45 m ² Dauergrünland 147 m ² Feldrain	26.700
1 K 50/22	Meerbodenreuth - 271	997	942 m ² Dauergrünland 55 m ² Weg	2.200
Übertrag		56180	56180 m ²	267.200

GZ des Amtsgerichts	Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks
Übertrag		56180	56180 m ²	267.200
1 K 55/22	Meerbodenreuth - 300	918	918 m ² Dauergrünland	2.600
	Meerbodenreuth - 301	580	580 m ² Dauergrünland	1.200
	Meerbodenreuth - 302	2375	2162 m ² Dauergrünland 131 m ² Gebüsch 82 m ² Fließgewässer	5.100
	Meerbodenreuth - 303	6099	90 m ² Ackerland 5701 m ² Dauergrünland 197 m ² Gebüsch 111 m ² Fließgewässer	13.100
1 K 56/22	Meerbodenreuth - 1468	10485	10265 m ² Dauergrünland 220 m ² Hecke/Gebüsch	36.800
1 K 57/22	Meerbodenreuth - 337	1700	1688 m ² Dauergrünland 12 m ² Hecke/Gebüsch	6.000
1 K 58/22	Meerbodenreuth - 1458	14279	14279 m ² Ackerland	90.400
1 K 59/22	Meerbodenreuth - 1459	12614	12614 m ² Ackerland	72.900
1 K 61/22	Meerbodenreuth - 395	15261	14654 m ² Ackerland 329 m ² Weg 278 m ² Feldrain/Hecke	66.500
1 K 63/22	Meerbodenreuth - 522	43860	38777 m ² Ackerland 1200 m ² Weg 470 m ² Feldrain/Hecke 890 m ² Mischwald 2523 m ² Teichflächen mit Umgriff	235.700
1 K 64/22	Meerbodenreuth - 556/19	440	280 m ² Ackerland 160 m ² Dauergrünland	1.600
1 K 68/22	Meerbodenreuth - 113	5077	550 m ² Bauerwartungsland 4042 m ² Höherwertiges Agrarland 225 m ² Graben 260 m ² Vorflutergraben	62.100
	Meerbodenreuth - 113/1	918	800 m ² Bauerwartungsland 118 m ² Höherwertiges Agrarland	15.900
Summen		170786	170786 m²	877.100

Der Gesamtverkehrswert der 20 Bewertungsgrundstücke in der Gemarkung Meerbodenreuth, Gemeinde Altstadt a. d. W., liegt bei rund 877.100- €.



I = Einlageflächen in der Flußbereinigungsvorhaben