

## **Agrarbüro Ostbayern**

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham  
Telefon 09971/20573

GZ des Amtsgerichts Straubing: K 10/22 Exposé zum Gutachten 1529-2/02-23 vom 31.08.2023
--

Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Landwirtschaft<sup>1</sup> – Landwirtschaftsmeister;

Mitglied der Gutachterausschüsse für  
Grundstückswerte an den Landratsämtern  
Amberg-Sulzbach, Cham, Regensburg,  
Schwandorf und Straubing-Bogen

### Lage- und Objektbeschreibung

Bei dem Grundstücksbestand handelt es sich um insgesamt 35 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 562333 m<sup>2</sup> bzw. 56,2333 ha. Die Grundstücke befinden sich alle in der Gemarkung Obermühlbach und damit im östlichen Bereich der Gemeinde Neukirchen. Die Ortschaft Obermühlbach liegt etwa auf halber Wegstrecke zwischen Mitterfels (ca. 10 km) und Schwarzach (ca. 7 km) und damit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen.

Von den 35 Grundstücken sind zwei Grundstücke mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut und 33 Flächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Grundstücksbestand gehört zu dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit der Anschrift Schulstraße 1 und 3 in 94362 Neukirchen, hierbei handelt es sich um das knapp 9,4 ha große Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 5 in der Gemarkung Obermühlbach. Beim zweiten bebauten Grundstück handelt es sich um das Wohnanwesen mit der Anschrift Schulstraße 2 in 94362 Neukirchen auf dem Flurstück 5/1 in der Gemarkung Obermühlbach. Der Großteil der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke schließt sich nördlich, östlich bzw. südlich an die Ortschaft Obermühlbach an. Der Großteil der Waldflächen befindet sich östlich bzw. nördlich von Obermühlbach in einer Entfernung zwischen rund 800 m und etwa 1,5 km Wegstrecke von der Ortschaft entfernt.

Die land- und forstwirtschaftlich landwirtschaftlichen Grundstücke werden vom Eigentümer selbst genutzt bzw. bewirtschaftet.

---

<sup>1</sup> Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

Auf der Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Schulstraße 1 und 3 befindet sich ein sehr alter, äußerst einfach ausgestatteter Gebäudebestand der in Teilen baufällig bzw. einsturzgefährdet ist, teilweise auch schon eingestürzt ist. Der samt Umgriff- und Verkehrsflächen rund 6000 m<sup>2</sup> große Hofstellenbereich liegt im Südosten des Hofstellengrundstücks mit der Fl.Nr. 5 bzw. am westlichen Rand der Ortschaft Obermühlbach. Dieser Grundstücksbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen als Mischgebiet-Dorf dargestellt.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 5/1 sind vermietet. Das 1728 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Obermühlbach und die Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m <sup>2</sup>	Verkehrswert des Grundstücks in €
Obermühlbach – 5	93961	6000 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 18466 m <sup>2</sup> Ackerland 64505 m <sup>2</sup> Grünland 4496 m <sup>2</sup> Gehölz 494 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	585.300
Obermühlbach – 5/1	1728	1728 m <sup>2</sup> Fläche gem. Nutzung	80.000
Obermühlbach – 21	6362	3600 m <sup>2</sup> Bauerwartungsland 2733 m <sup>2</sup> Grünland 29 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	90.200
Obermühlbach – 32	6327	5702 m <sup>2</sup> Grünland 625 m <sup>2</sup> Gehölz	45.100
Obermühlbach – 32/2	918	918 m <sup>2</sup> Gehölz	1.200
Obermühlbach – 48/2	1040	1040 m <sup>2</sup> Grünland	3.200
Obermühlbach – 71	55177	4452 m <sup>2</sup> Grünland 50725 m <sup>2</sup> Wald und Gehölz	184.700
Obermühlbach – 85	1838	817 m <sup>2</sup> Grünland 1021 m <sup>2</sup> Wald	3.400
Übertrag	167351	167351 m <sup>2</sup>	993.100

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m <sup>2</sup>	Verkehrswert des Grundstücks in €
Übertrag	167351	167351 m <sup>2</sup>	993.100
Obermühlbach – 100	23727	12551 m <sup>2</sup> Ackerland 9647 m <sup>2</sup> Grünland 1504 m <sup>2</sup> Gehölz 25 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	122.700
Obermühlbach – 128	984	984 m <sup>2</sup> Gehölz	1.100
Obermühlbach – 129	5149	5071 m <sup>2</sup> Grünland 78 m <sup>2</sup> Gehölz	14.300
Obermühlbach – 152	3291	3291 m <sup>2</sup> Wald	12.000
Obermühlbach – 158	3300	2749 m <sup>2</sup> Grünland 551 m <sup>2</sup> Gehölz	10.900
Obermühlbach – 167	26206	26206 m <sup>2</sup> Wald	83.500
Obermühlbach – 181	18808	18481 m <sup>2</sup> Wald 327 m <sup>2</sup> Weg	66.100
Obermühlbach – 182	3878	3878 m <sup>2</sup> Wald	12.100
Obermühlbach – 229	8010	8010 m <sup>2</sup> Wald	17.400
Obermühlbach – 229/2	2900	2900 m <sup>2</sup> Wald	10.700
Obermühlbach – 229/3	44900	44900 m <sup>2</sup> Wald	95.200
Obermühlbach – 240	17750	17750 m <sup>2</sup> Wald	36.800
Obermühlbach – 243	4500	4500 m <sup>2</sup> Wald	10.300
Obermühlbach – 244	4600	4600 m <sup>2</sup> Wald	9.700
Obermühlbach – 245	75100	75100 m <sup>2</sup> Wald	220.000
Obermühlbach – 264	26200	450 m <sup>2</sup> Grünland 604 m <sup>2</sup> Laubwald, Gebüsch 25146 m <sup>2</sup> Wald	65.700
Übertrag	436654	436654 m <sup>2</sup>	1.781.600

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m <sup>2</sup>	Verkehrswert des Grundstücks in €
Übertrag	436654	436654 m <sup>2</sup>	1.781.600
Obermühlbach – 265	3410	3410 m <sup>2</sup> Wald	10.100
Obermühlbach – 266	22560	22560 m <sup>2</sup> Wald	87.400
Obermühlbach – 267	8350	8350 m <sup>2</sup> Wald	23.800
Obermühlbach – 270	32850	32850 m <sup>2</sup> Wald	130.000
Obermühlbach – 272	25930	25836 m <sup>2</sup> Wald 94 m <sup>2</sup> Weg	66.000
Obermühlbach – 273	30	30 m <sup>2</sup> Wald	30
Obermühlbach – 274	7770	7770 m <sup>2</sup> Wald	27.300
Obermühlbach – 275	2830	2830 m <sup>2</sup> Wald	10.700
Obermühlbach – 277	9340	9340 m <sup>2</sup> Wald	38.000
Obermühlbach – 277/3	9199	9199 m <sup>2</sup> Wald	21.300
Obermühlbach – 277/4	3410	3410 m <sup>2</sup> Wald	12.500
Summen	562333	562333 m <sup>2</sup>	2.208.730

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der 35 Grundstücke in der Gemarkung Obermühlbach, Gemeinde Neukirchen, liegt bei rund 2.208.730.- €.