

## **Agrarbüro Ostbayern**

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham

Telefon 09971/20573

GZ des Amtsgerichts Straubing: K 11/22

Exposé zum Gutachten 1529-3/02-23 vom 12.09.2023

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 21 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 176505 m<sup>2</sup> bzw. 17,6505 ha. Davon befinden sich 19 Grundstücke in der Gemarkung Gaishausen und somit in der Gemeinde Hunderdorf und zwei Flächen liegen in der Gemarkung Neukirchen und damit in der Gemeinde Neukirchen. Die 21 land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke gehören zu dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit der Anschrift Röhrnau 1 in 94336 Hunderdorf. Das Hofstellenanwesen Röhrnau 1 in 94336 Hunderdorf befindet sich auf dem 36715 m<sup>2</sup> großen Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 301 in der Gemarkung Gaishausen. Die 21 land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Gemarkungen Gaishausen und Neukirchen schließen sich nördlich bzw. südlich an das Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 301 an bzw. befinden sich in geringer räumlicher Entfernung dazu. Das land- und forstwirtschaftliche Anwesen Röhrnau 1 in Hunderdorf besteht somit aus insgesamt 22 Grundstücken. Der Weiler Röhrnau liegt etwa auf halber Wegstrecke zwischen Mitterfels und Neukirchen bei Bogen und damit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen.

Die land- bzw. forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksbereiche werden überwiegend vom Eigentümer genutzt bzw. bewirtschaftet.

---

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

Da der Grundstücksbestand in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen war, weisen die einzelnen Grundstücke überwiegend eine geringe Größe, einen ungünstigen Flächenzuschnitt und eine unzureichende verkehrsmäßige Erschließung auf. Der Großteil der Grundstücksgrenzen ist zudem unabgemarkt.

Der gesamte Grundstücksbestand ist in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Hunderdorf und Neukirchen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft im unbeplanten Außenbereich 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 €
Gaishausen - 278/5	6200	4948 m <sup>2</sup> Grünland 1252 m <sup>2</sup> Ackerland	16.400
Gaishausen - 302	8450	7867 m <sup>2</sup> Ackerland 583 m <sup>2</sup> Wald	36.100
Gaishausen - 302/2	568	356 m <sup>2</sup> Ackerfläche 208 m <sup>2</sup> Wald 4 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	1.700
Gaishausen - 303	1666	1501 m <sup>2</sup> Ackerland 165 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	5.200
Gaishausen - 304	7359	6352 m <sup>2</sup> Ackerland 668 m <sup>2</sup> Wald 167 m <sup>2</sup> Weg 172 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	37.900
Gaishausen - 305	4795	592 m <sup>2</sup> Ackerland 3785 m <sup>2</sup> Wald 289 m <sup>2</sup> Weg 129 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	9.200
Gaishausen - 306	14880	14534 m <sup>2</sup> Ackerland 290 m <sup>2</sup> Wald 56 m <sup>2</sup> Weg	72.100
Gaishausen - 311	3370	2710 m <sup>2</sup> Ackerland 403 m <sup>2</sup> Wald 257 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	16.800
Gaishausen - 357	4250	4250 m <sup>2</sup> Wald	13.800
Gaishausen - 368	8650	8465 m <sup>2</sup> Wald 185 m <sup>2</sup> Weg	22.800
Übertrag	60188	60188 m <sup>3</sup>	232.000

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	60188	60188 m <sup>3</sup>	232.000
Gaishausen - 373	33540	33487 m <sup>2</sup> Wald 53 m <sup>2</sup> Weg	95.700
Gaishausen - 374	6690	6690 m <sup>2</sup> Wald	9.700
Gaishausen - 375	5960	543 m <sup>2</sup> Ackerland 5234 m <sup>2</sup> Wald 183 m <sup>2</sup> Fläche g. Nutzung	11.000
Gaishausen - 378	6327	6327 m <sup>2</sup> Grünland	21.500
Gaishausen - 396	1390	1390 m <sup>2</sup> Ackerland	7.900
Gaishausen - 398	1910	1910 m <sup>2</sup> Ackerland	9.200
Gaishausen - 420	29906	29727 m <sup>2</sup> Ackerland 179 m <sup>2</sup> Weg	164.900
Gaishausen - 421	23780	23516 m <sup>2</sup> Ackerland 264 m <sup>2</sup> Weg	159.200
Gaishausen - 422	4556	4556 m <sup>2</sup> Ackerland	20.500
Neukirchen - 2295	2090	2090 m <sup>2</sup> Ackerland	8.200
Neukirchen - 2297	168	135 m <sup>2</sup> Gehölz 33 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche	200
Summen	176505	176505 m <sup>2</sup>	740.000

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der 19 Grundstücke in der Gemarkung Gaishausen, Gemeinde Hunderdorf, und der zwei Flächen in der Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Neukirchen, liegt bei rund 740.000.- €.

Bei dem Bewertungsanwesen und den zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um einen teilarronierten Betrieb. Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) entspricht nicht dem Gesamtverkehrswert des Anwesens, wenn man dieses als Ganzes an einen Kaufinteressenten veräußern würde, weil hierbei noch der sogenannte Arrondierungswert berücksichtigt werden muss.