

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham

Telefon 09971/20573

GZ des Amtsgerichts Straubing: K 15/21

Exposé zum Gutachten 1529-1/02-23 vom 31.08.2023

Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaft¹ – Landwirtschaftsmeister;

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

Lage- und Objektbeschreibung

Bei dem 36715 m² großen Grundstück mit der Flurnummer 301 in der Gemarkung Gaishausen, Gemeinde Hunderdorf, handelt es sich um das Hofstellengrundstück des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit der Anschrift Röhrnau 1 in 94336 Hunderdorf. Die zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb Röhrnau 1 in Hunderdorf gehörigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen schließen sich nördlich bzw. südlich an das Hofstellengrundstück an oder liegen in räumlich geringer Entfernung zum Hofstellenanwesen.

Das Grundstück mit der Flurnummer 301 in der Gemarkung Gaishausen, Gemeinde Hunderdorf, stellt den östlichen Teil des Weilers Röhrnau dar und dieser liegt etwa auf halber Wegstrecke zwischen Mitterfels und Neukirchen bei Bogen und damit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen.

Auf der Hofstelle befindet sich ein überwiegend sehr alter und äußerst einfach ausgestatteter Gebäudebestand der in Teilen baufällig bzw. einsturzgefährdet ist, teilweise auch schon eingestürzt ist. Als einziges neueres Gebäude ist eine große Maschinen- bzw. Lagerhalle vorhanden, die im Jahr 2014 erbaut worden ist. Verkehrsmäßig erschlossen ist das Hofstellenanwesen bzw. die zugehörigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche über einen asphaltierten Weg, der sich im Eigentum der Gemeinde Hunderdorf befindet.

¹ Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

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

Das gesamte Grundstück, somit auch der mit Gebäuden bebaute Hofstellenbereich, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf als Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks in €
Gaishausen	36715	5406 m ² Fläche gemischter Nutzung 22426 m ² Grünland 7454 m ² Ackerland 1236 m ² Wald 170 m ² unkultivierte Fläche 23 m ² Weg	420.000
Summen	36715	36715 m ²	420.000

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Fl.Nr. 301 in der Gemarkung Gaishausen (Hofstellenanwesen Röhrnau 1 in 94336 Hunderdorf) liegt bei rund 420.000.- €.