

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573; Telefax 09971/20527Gutachten 1545-2/05-23
vom 30.11.2023

1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts
Deggendorf: **1 K 13/23****Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen**Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung¹ – Landwirtschaftsmeister;
Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
an den Landratsämtern Amberg-Sulzbach, Cham,
Regensburg, Schwandorf und Straubing-Bogen**M. Sc. Agrarmanagement Helmut Rohr**(freiberuflicher Mitarbeiter) Sachverständiger für
Landwirtschaft - Fachgebiete bebaute und unbebaute
Grundstücke Landwirtschaft; Bewertung von totem
und lebendem Inventar, Maschinen und Anlagen;
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
am Landratsamt Dingolfing-Landau**Gutachten****über den Verkehrswert des Grundstücks mit der Flurnummer 914
in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, vorgetragen beim Amtsgericht
Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619**Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung –
GZ: 1 K 13/23
Amanstraße 17 in 94469 Deggendorf

Eigentümer bzw. Eigentümerinnen:

– 1. bis 10. Eigentümer/Eigentümerinnen in Erbengemeinschaft –

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten und zwei Anlagen mit acht Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Originalausfertigungen vorgelegt.

¹ Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
1.2 Die Ortsbesichtigung	5
1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt	5
1.4 Verwendete Unterlagen	6
2. Methodik der Verkehrswertermittlung	7
2.1 Bewertungsgrundsätze	7
2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungsstufen	9
3. Das Bewertungsobjekt	11
3.1 Allgemeines zum Bewertungsgrundstück	11
3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen	14
3.3 Innere und äußere Verkehrslage	15
3.4 Grundstücksbeschreibung	16
3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzung	18
3.6 Eintragungen im Grundbuch	18
3.7 Altlasten	19
4. Die Verkehrswertermittlung	20
4.1 Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes	20
4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise und Kaufpreisentwicklung v. Grundstücken	20
4.3 Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks	21
5. Zusammenfassung	23

Anlagen I und II

Literaturverzeichnis

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Juli 2021
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 78. Auflage (Stand: 26.07.2016) Verlag C.-H. Beck, Nördlingen
HLBS	Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, Heft B 79, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin
Böttcher Roland	ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Erläuterungen; 6. Auflage 2016, Verlag C. H. Beck, München
Gablenz Klaus	Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag, Düsseldorf 1997
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung; 115. Aktualisierung, Stand 09/2016; Verlag C. H. Beck, München
Wolfgang Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (WertR); NHK 2000 (Normalherstellungskosten) und NHK 2010; WertV (Wertermittlungsverordnung); WaldR (Waldwertermittlungsrichtlinien)
Wolfgang Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung und Berücksichtigung der ImmoWertV; 8. Auflage 2016;
Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungs- verfahren	Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger

© Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des (der) Auftraggeber (in) bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist allein für die Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Das Gutachten darf ohne schriftliche Zustimmung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise veröffentlicht werden.

1 Vorbemerkungen

Insgesamt zehn Personen sind gemeinsame Eigentümer – in Erbengemeinschaft – eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf. Inkl. dem Hofstellengrundstück umfasst das land- und forstwirtschaftliche Anwesen 24 Einzelgrundstücke, wovon 17 Grundstücke zum weit größten Teil landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt werden und kleinere Teilbereiche davon sind Wald bzw. Gebüschflächen oder Wege.

Der Grundstücksbestand befindet sich rund um die Ortschaft Eichberg, teilweise direkt an die Bebauung anschließend, überwiegend aber in freier Flur. Der Großteil des Grundstücksbestandes schließt sich unmittelbar westlich an die Ortschaft Eichberg an. Es sind dies 15 Einzelgrundstücke, die teilweise beieinander liegen oder nur durch Wege voneinander getrennt sind, weswegen man den Großteil dieser Grundstücksflächen gemeinsam bewirtschaften kann. Die Gemarkung Seebach stellt den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Deggendorf dar. Der Grundstücksbestand befindet sich somit im zentralen Teil des Landkreises Deggendorf.

Der Großteil der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. der landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche ist mit schriftlichen Pachtverträgen verpachtet.

Mit den Beschlüssen vom 25.05.2023 hat das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung – ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundstücksbestand eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit dem GZ 1 K 13/23 ist folgendes Grundstück unterworfen:

GZ des Gerichts	Gemarkung	Grundbuch / Blatt	Fl.Nr.	Fläche in m ²	Nutzung laut Grundbuch
1 K 13/23	Seebach	Seebach / 619	914	7600	Ackerland, Wald

Der Großteil des Grundstücks wird als Wiese bzw. Grünland genutzt und kleinere Teilbereiche im westlichen Grundstücksbereich sind mit Wald bestockt.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 13/23) – hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt, für den beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragene Grundstücksbestand ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.

Auftragsgemäß sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (vgl. §§ 20 ff ZVG). Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht befanden sich auf den Bewertungsfläche keine Zubehörstücke oder Bestandteile.

Das Gutachten soll in drei Ausfertigungen vorgelegt werden.

1.2 Die Ortsbesichtigung

Zur Klärung der Sachlage und zur Ortsbesichtigung wurde vom Unterzeichner am 18.09.2023 ein eingehender Ortstermin durchgeführt (Beginn: 09.⁰⁰ Uhr; Ende: 12.¹⁰ Uhr). Dabei wurde der Grundstücksbestand besichtigt bzw. aufgenommen. Der Antragsteller und die neun Miteigentümer(innen) wurden schriftlich zum Ortstermin geladen.

Bei der Ortseinsicht waren folgende Personen anwesend bzw. nahmen daran teil:

1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt

Der maßgebliche Stichtag für die Qualitäts- und Wertbemessung des Grundstücksbestandes ist der 18.09.2023, der Tag der Ortseinsicht (§ 3 Abs. 1 der ImmoWertV).

1.4 Verwendete Unterlagen

Zur Durchführung des Auftrages wurden dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm verwendet:

- Topographische Umgebungskarten für den Bereich der Bewertungsflächen und das Gebiet der Gemarkung Seebach sowie der Stadt Deggendorf und Umgebung
- Lagepläne und Ortholuftbilder vom 19.06.2022 (Auszüge aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem (iBALIS) und dem BayernAtlas-Plus) sowie Bodenschätzungskarten für die Bewertungsgrundstücke in verschiedenen Maßstäben
- Auszug aus dem Flächen- und Nutzungsnachweis 2023 des Landwirtschaftsamtes in Deggendorf für das Flurstück 914
- Auszüge aus dem Grundbuch von Seebach Blatt 619
- Teilweise Auszüge aus den Grundakten zum Grundbuch von Seebach Blatt 619
- Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Deggendorf mit den jeweiligen Fortschreibungen für den Bereich in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden
- Auszüge aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf
- Auskünfte aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes am Landratsamt Deggendorf bezüglich der Bewertungsflächen
- Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Deggendorf bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der Bewertungsflächen als Acker mit Ackerstatus oder Grünland mit Grünlandstatus bzw. dem Anteil von Landschaftselementen

Stichtagsbezogene Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grundstücken bzw. zugehörige Informationen sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Deggendorf ermittelt worden. Außerdem sind Auskünfte über den Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und/oder eventuell anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke von der Stadt Deggendorf (Bauamt bzw. Stadtplanungsamt) erhoben worden.

2 Methodik der Verkehrswertermittlung

2.1. Bewertungsgrundsätze

Bei der Einzelbewertung (Verkehrswertermittlung) von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ist der Liquidationswert zu ermitteln². Die Einzelbewertung setzt voraus, dass eine Einzelveräußerung rechtlich zulässig ist (vgl. § 9 Grundstücksverkehrsgesetz) und dies vom Marktgeschehen her auch möglich ist. Dies ist hier der Fall.

Für die Wertermittlung von Grundstücken sind die Bewertungskriterien im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) enthalten. Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des oder der Grundstücke oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert anhand des Vergleichs-, Sach- oder des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Er kann auch aus einer Kombination der einzelnen Verfahren hergeleitet werden. Auch bei der Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens ist der Bodenwert unbebauter Grundstücke in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren ist die gängige Methode zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert auch bei bebauten oder bebaubaren Grundstücken getrennt vom Gebäudewert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Falls für derartige Flächen keine Vergleichspreise vorliegen, ist dieser Wert aus anderen geeigneten Werten abzuleiten.

² Landwirtschaftliche Taxationslehre (3. Auflage) - Manfred Köhne a.a.O. Seite 264 ff und Seite 275 ff

Außerdem schreibt die Land R 19 (Punkt 2.1.1) bei der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke das Vergleichswertverfahren vor:

„Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind; objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind dabei bevorzugt heranzuziehen. Vergleichspreise, bei denen Besonderheiten gemäß § 7 ImmoWertV vorliegen, können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Auswirkungen auf den Preis erfasst und beim Preisvergleich ausgeschlossen werden können. Wertbestimmende Umstände, aufgrund derer sich Unterschiede zu Vergleichspreisen ergeben, sind durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Weitere zur Verfügung stehende Marktindikatoren sind gegebenenfalls zur Wertermittlung heranzuziehen. Bei Grundstücken mit Dauerkulturen sind die Regelungen unter Nr. 4 zu beachten.“

Im Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zu verwenden, die bezüglich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen (§ 15 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Richtwerte und/oder Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen verwendet werden (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Für Grundstücke mit höheren Qualitäten (Bau- und Rohbauland) werden solche Richtwerte von den Gutachterausschüssen an den betreffenden Landratsämtern schon seit vielen Jahren erstellt, für Flächen der Landwirtschaft erst seit 2012.

Die wertbeeinflussenden Lasten und Rechte von Grundstücken erläutert Punkt 2.1.3 der Land R19 näher:

„Zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (u. a. Leitungsrechte, Wegerechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte), Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte oder Baulasten und naturschutzrechtliche Auflagen. Die Rechte und Belastungen können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des

Grundstücks unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten (s. Nr. 5.1) zu berücksichtigen.“

Da eine Bewertung in einem Vollstreckungsverfahren lastenfrei zu erfolgen hat, also die Eintragungen im Grundbuch unberücksichtigt bleiben sollen, wird der finanzielle Wert der Belastung bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht. Rein informativ wird aber aufgeführt, welche Auswirkungen bzw. Einschränkungen die grundbuchmäßigen Belastungen auf die Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks haben.

Bei ldw. Flächen und vermieteten Objekten sind zudem die Pachtverhältnisse und hier insbesondere die Länge der Restpachtdauer sowie der für die Pachtsache zu erzielende Pachtzins (Pachtpreis) zu berücksichtigen.

2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungsstufen

Nach § 3 der ImmoWertV (Stand: 19. Juli 2021) werden folgende Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2) Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3) Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4) Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

5) Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Vor Erlass der ImmoWertV wurde bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (1) in der einschlägigen Fachliteratur noch unterschieden in einerseits reines Agrarland und andererseits höherwertiges³ oder begünstigtes⁴ Agrarland.

³Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

⁴Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

3 Das Bewertungsobjekt

3.1 Allgemeines zum Bewertungsgrundstück

Das Grundstück mit der Flurnummer 914 befindet sich rund 300 m Luftlinie bzw. 350 m Wegstrecke nordwestlich der Ortschaft Eichberg an einem von Osten nach Westen geneigten Hang. Das Grundstück befindet sich somit im zentralen Bereich der Gemarkung Seebach. Die Gemarkung Seebach stellt den südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Deggendorf dar, womit das Grundstück im zentralen Teil des Landkreises Deggendorf liegt.

Die kleine Ortschaft Eichberg bzw. die umliegenden Landwirtschaftsflächen befinden sich räumlich etwa in der Mitte zwischen Deggendorf, Hengersberg, Auerbach und Schaufling (jeweils ca. 6 km bis 7 km Wegstrecke). Die Ortschaft Seebach liegt ungefähr 2,5 km Wegstrecke südlich von Eichberg.

Der Großteil von Flurstück 914 wird als Wiese bzw. Grünland genutzt und kleinere Teilbereiche im Westen des Grundstücks sind mit Wald bestockt. Das Grundstück ist durchgängig von Osten nach Westen geneigt. Die Wiesenbereiche des Flurstücks 914 sind vom Landwirtschaftsamt als Grünland erfasst, dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt der Dauergrünlandstatus zugeteilt und die Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 2.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über einen an der Südseite entlangverlaufenden Weg, der sich im Eigentum der Stadt Deggendorf befindet.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen.

Nutzungsberechtigter bzw. Bewirtschafter des Grundstücks – Pachtvertrag

Der Wiesenbereich ist an einen Landwirt aus dem Stadtgebiet Deggendorf verpachtet. Der Pachtzins für den Wiesenbereich beläuft sich auf rund 330.- €/ha/Jahr.

Der schriftliche Pachtvertrag ist bereits vor Jahren abgelaufen, da dieser aber weder von der Eigentümer- noch von Pächterseite gekündigt wurde, hat sich der Pachtvertrag jeweils automatisch um ein weiteres Jahr verlängert. Die Restlaufzeit des Pachtverhältnisses wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

Bezogen auf die Größe des Grundstücks, dessen Zuschnitt, die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Bonität und damit die Ertragsfähigkeit ist der Wiesenbereich zu durchschnittlichen bzw. ortsüblichen Konditionen verpachtet.

Dauergrünlandstatus

Dem Grundstück bzw. dem als Wiese genutzten Grundstücksbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt. Gemäß einer EU-Verordnung, die am 6. Juni 2014 Rechtskraft erlangt hat, dürfen Grünland- und ehemalige Ackerflächen, die seit mehr als fünf Jahren durchgängig als Grünland oder Klee gras bewirtschaftet werden, nicht mehr in Acker umgewandelt werden, auch wenn diese ackerfähig wären. Diese Flächen müssen fortan als Grünland genutzt werden. Ein Umbruch derartiger Flächen, und damit eine Bewirtschaftung als Feld, wären nur zulässig, sofern im Gegenzug eine mindestens gleich große Ackerfläche in Grünland umgewandelt wird und das Landwirtschaftsamt sowie die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt dies genehmigen. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Agrarstruktur und verkehrsmäßige Erschließung der Bewertungsflächen

Nur die Grundstücksgrenze entlang der Ostseite von Flurstück 914 ist abgemarkt, die restlichen Grundstücksgrenzen sind unabgemarkt. Das Grundstück war in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, weswegen die Grundstücksgrenzen überwiegend unabgemarkt, somit nur zum Teil durch Grenzzeichen markiert sind. Ein unabgemarkter Grenzverlauf bedeutet, dass sich der Verlauf der Grundstücksgrenze an natürlichen Gegebenheiten in der Landschaft orientiert (z. B. Bachlauf, Feld- oder Wiesenrain, Weg, Waldgrenze, Acker- oder Grünlandnutzung, etc.). Der Grenzverlauf ist im Kartenmaterial zwar graphisch dargestellt, aber nicht immer durch abgemarkte Grenzpunkte (Grenzsteine) fixiert. Deshalb kann oder muss der Grenzverlauf auch keine gerade Linie darstellen.

Weil die landwirtschaftlichen Grundstücke in der Gemarkung Seebach nicht flurbereinig sind, weisen die Grundstücke teilweise geringe Flächengrößen auf und teilweise ist auch der Zuschnitt der Grundstücke unförmig. Diese Aussage trifft auch auf das Flurstück 914 zu, weil das Grundstück nur 0,76 ha groß und zudem einen unförmigen Zuschnitt aufweist. Geringe Grundstücksgrößen und/oder ein unförmiger Zuschnitt führen zu hohen proportionalen Bewirtschaftungskosten und bedingt auch zu hohen Vorgewende- und Randverlusten.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über den im Süden entlangverlaufenden, öffentlich gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 919/2. Da es im Gemarkungsgebiet Seebach keine Flurbereinigung gab, ist der Ausbauzustand der Feldwege unzureichend bzw. teilweise sehr schlecht und die Wege sind ebenfalls nicht abgemarkt. Der Weg mit der Fl.Nr. 919/2, der an der Süd- bzw. der Südostseite am Grundstück entlangverläuft, befindet sich im Eigentum der Stadt Deggendorf. Der Weg ist zwar als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet, aber relativ schmal und auch nicht ausgebaut. Da der Weg nicht ausgebaut ist, sind die jeweils an den Weg angrenzenden Grundstückseigentümer für den Ausbau und Unterhalt des Weges verantwortlich. Dies ist der Grund, warum der Ausbau- und/oder Unterhaltungszustand dieser Wege meist unzureichend bzw. nur bedingt mit großen und/oder schweren Fahrzeugen befahrbar ist. Mit einer Größe von 0,76 ha liegt die landwirtschaftliche Fläche bezüglich der Einzelgröße über dem Durchschnitt aller Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 0,44 ha) bzw. leicht unter dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen im Landkreis Deggendorf (\emptyset ca. 0,80 ha).

Planungsrechtlicher Zustand und Erschließung des Grundstücks

Der Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf hat für den Bereich der Ortschaft Eichberg bzw. die umliegenden Flächen am 28.06.2000 Rechtskraft erlangt und die nachfolgenden Änderungen bzw. Änderungsverfahren betreffen keine Bereiche, in welchen sich die Bewertungsfläche befindet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf ist das Flurstück 914 nicht überplant und es befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.

Landschaftselemente, Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung

Das gesamte Flurstück 914 ist Bestandteil des Naturparkgebietes „Bayerischer Wald“ und die gesamte Grundstücksfläche liegt auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

Beim Flurstück 914 ist keine Teilfläche vorhanden, die bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist.

Das Flurstück 914 enthält auch keinen Grundstücksbereich, der beim Amt für Landwirtschaft als sogenanntes „CC-relevantes Landschaftselement⁵“ (z. B. Feld- oder Wiesenrain, Graben, Feldgehölz, etc.) erfasst ist.

3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen

Bodenarten - Bodentypen

In der Bodenschätzung ist der Großteil des Grundstücks als Acker erfasst und entsprechend bonitiert worden (siehe Anlage I, Blatt 4). Bei dem ehemaligen Ackerbereich liegt die Bodenart sandiger Lehm (sL) vor und die Zustandsstufe der aus Verwitterung (V) entstandenen Ackerfläche liegt bei 4. Der vorwiegend vorliegende Bodentyp ist der Ranker, teilweise die Parabraunerde.

Der Humus- und Feinerdeanteil⁶ der relativ nährstoffarmen Böden ist vergleichsweise gering, weshalb auch die Wasserhaltefähigkeit der vergleichsweise durchlässigen Acker- bzw. Wiesenböden als leicht unterdurchschnittlich einzustufen ist.

⁵ CC-LE = Cross Compliance relevante Landschaftselemente. Dies bedeutet, diese Flächenbereiche sind sowohl in der Nutzung, als auch im Flächenumfang vom Amt für Landwirtschaft erfasst und eine Änderung der Nutzung bzw. eine Verringerung dieses Flächenmaßes hätte für den Bewirtschafter subventionserhebliche Folgen (Abzug von Flächenprämien). Für die CC-relevanten Landschaftselemente gibt es Ausgleichszahlungen nach der EU-Direktzahlungsprämie (Betriebsprämie), es erfolgen aber keine Ausgleichszahlungen für benachteiligte Agrargebiete (Ausgleichszulage), Kulturlandschaftsprogramm (KuLaP) oder für Vertragsnaturschutz (VNP), usw.

⁶ Feinerdeteile sind: Feinsand (2 mm - 0,06 mm), Schluff (0,06 mm - 0,002 mm) und Ton- bzw. Humusteilchen (< 0,002 mm), je nach Anteil und Zusammensetzung erfolgt die Einteilung in verschiedene Bodenarten

Wertzahlen

Die Acker- und Grünlandzahlen⁷ eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Laut dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (ALB) liegen die Ackerzahlen des Grundstücks zwischen 42 und 43, im Durchschnitt bei 42,9. Das Grundstück liegt bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit leicht über dem Durchschnitt aller Grünlandflächen in der Gemarkung Seebach (Ø ca. 38,04) aber unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf (Ø ca. 53,5).

Die Klimadaten ergeben im langjährigen Durchschnitt⁸ folgende Werte:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 726 l/m²
- Die langjährige Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,1 °C
- Die Höhe des Grundstücks über NN liegt zwischen etwa 457 m (Osten) und rund 442 m (Westen)
- Die durchschnittliche Vegetationsdauer (> 5 °C) liegt bei etwa 241 Tagen pro Jahr

3.3 Innere und äußere Verkehrslage

Vom östlichen Stadtrand von Deggendorf aus führt eine schmale Gemeindeverbindungsstraße über den Stadtteil Breitenberg zum Deggendorfer Stadtteil Eichberg, wobei dies ca. 5,0 km Wegstrecke sind. Vom südlichen Stadtrand aus führt ebenfalls eine Gemeindeverbindungsstraße nach Eichberg, hier beträgt die Wegstrecke ca. 6,5 km. Über weitere Gemeindeverbindungsstraßen besteht eine verkehrsmäßige Anbindung zu den umliegenden Nachbargemeinden Schaufling (Norden), Auerbach (Osten) und Hengersberg (Südosten), wobei hier die Wegstrecken jeweils zwischen rund 6 km und 7 km liegen. Zur Ortschaft Seebach sind es etwa 2,5 km Wegstrecke.

⁷ Acker- bzw. Grünlandzahl = Ertragsmesszahlen (= EMZ) : Fläche in a (1 a = 1 ar = 100 m²)

⁸ nächst gelegene Wetterstation Neusling bei Buchhofen (Daten von 1990 bis 2020)

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Der von Eichberg aus in Richtung Nordwesten zum Flurstück 914 führende Weg mit der Fl.Nr. 919/2 ist teilweise schmal, nicht ausgebaut bzw. nur teilweise mit Schotter befestigt. Besonders schlecht bzw. unzureichend ist der Ausbau des Weges nahe dem südwestlichen Grundstücksbereich von Flurstück 914.

Der Weg mit der Fl.Nr. 639/2 tangiert zwar die nordwestliche Grundstücksecke von Flurstück 914, von dem Weg aus ist aber keine direkte Einfahrt in das Grundstück möglich, weil sich zwischen dem Weg und dem Flurstück 914 ein schmaler Waldstreifen befindet.

Da es im Gemarkungsgebiet von Seebach keine Flurbereinigung gab, ist der Ausbauzustand der Wege unzureichend bzw. teilweise sehr schlecht und wie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind auch die Grundstücksgrenzen der Feldwege meist nicht abgemarkt. Der Weg mit der Flurnummer 919/2, der an der Süd- bzw. der Südostseite am Grundstück entlangverläuft, befindet sich im Eigentum der Stadt Degendorf. Da die Wege nicht ausgebaut sind, sind die jeweils an die Wege angrenzenden Grundstückseigentümer für den Ausbau und Unterhalt der Wege verantwortlich. Dies dürfte der Hauptgrund sein, warum der Ausbau- und/oder Unterhaltungszustand der Wege unzureichend bzw. nur bedingt mit großen und/oder schweren Fahrzeugen befahrbar ist.

3.4 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung des Grundstücks beschränkt sich auf das Wesentliche. Dem Gutachten sind in den Anlagen der Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung, ein Lageplan, ein Luftbild, eine Bodenschätzungskarte und eine Fotodokumentation beigelegt, aus welcher die Besonderheiten und die objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks ersichtlich sind.

Das Flurstück 914 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 7600 m²; Lage: „Sollafeld“

Grundbuch - Blattstelle	Seebach – Blatt 619
Planungsrechtlicher Zustand	Die gesamte Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut den Feststellungen der Ortseinsicht bzw. dem Aufmaß aus den Luftbildern werden etwa 6911 m ² als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet und die restliche Grundstücksfläche, somit etwa 689 m ² , ist ein Mischwald (vorwiegend Laubbäume wie Traubeneiche, Hasel, Weißbuche, Birke; teilweise Fichte und Kiefer).
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Die Zufahrt zum Grundstück ist von Eichberg aus über den öffentlich gewidmeten, aber nicht ausgebauten Weg mit der Fl.Nr. 919/2 möglich. Der schmale Weg verläuft an der Südost- bzw. der Südseite an der Wiese entlang und von dem Weg aus kann man auf die gesamte Länge höhengleich in das Grundstück einfahren.
Schutzgebietsausweisung	Das gesamte Grundstück liegt im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald und zudem im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.
Sonstiges/Bemerkung	<p>Das insgesamt betrachtet unförmige Grundstück ist etwa 140 m lang und zwischen rund 44 m (Westen) und bis zu ca. 90 m (Osten) breit. Das Flurstück 914 liegt etwa 300 m Luftlinie bzw. rund 350 m Wegstrecke nordwestlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Osten (ca. 457 m über Normalnull) nach Westen (ca. 442 m über NN) geneigten Hang. Die Hangneigung liegt im Mittel bei etwa 10 % bis 11 %. Dem Wiesengrundstück ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt worden und die Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 2.</p> <p>In der Bodenschätzung sind insgesamt 6844 m² als Ackerfläche mit der Bodenart sandiger Lehm (sL) erfasst worden (entstanden aus Verwitterung) und die in der Bodenschätzung zugeteilten Ackerzahlen liegen zwischen 42 und 43. Die durchschnittliche Ackerzahl des Grundstücks liegt bei 42,99 (= 2942 Ertragsmesszahlen : 68,44 ar ldw. Fläche).</p>

3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück wird weitgehend so genutzt, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentüternachweis) dargestellt. Der Flurstücks- und Eigentüternachweis ist in der Anlage I (Blatt 4) zum Gutachten aufgeführt.

Das Flurstück 914 wird zum Großteil als Wiese bewirtschaftet und so ist es auch beim Landwirtschaftsamt erfasst, weswegen dem Wiesenbereich vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt ist.

Mit einer Fläche von etwa 0,76 ha liegt das Grundstück bezüglich der Grundstücksgröße über dem Mittelwert aller Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 0,44 ha) bzw. leicht unter dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen im Landkreis Deggendorf (\emptyset ca. 0,80 ha).

Die Acker- und Grünlandzahlen sind Parameter für die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Flächen. Beim Flurstück 914 liegt eine durchschnittliche Ackerzahl von 42,99 vor. Das Grundstück liegt bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit leicht über dem Durchschnittswert aller Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 39,65), aber unter dem Durchschnittswert des Landkreises Deggendorf (\emptyset ca. 53,48).

3.6 Eintragungen im Grundbuch

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen. Die Eintragungen beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag.

Erste Abteilung - Eigentümer

- 1 bis 10 Eigentümer in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung der vorgenannten Grundbuchblattstelle befinden sich, außer den Eintragungen, dass das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundstücksbestand eingeleitet worden ist, bezüglich des Flurstücks 914 keine weiteren Eintragungen. Das Grundstück ist somit lastenfrei.

3.7 Altlasten

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbracht haben, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Anfrage beim Umweltamt beim Landratsamt Deggendorf hat ergeben, dass für das vorgenannte Grundstück derzeit keine Eintragung im Altlastenverdachtskataster vorliegt.

4 Die Verkehrswertermittlung

4.1 Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes

Für den Bereich der Ortschaft Eichberg und die umliegenden Grundstücksbereiche hat der Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf am 28.06.2000 Rechtskraft erlangt. Die nachfolgenden Änderungen bzw. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betreffen keinen Bereich, in dem sich die Bewertungsfläche befindet. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Dem Flächennutzungsplan zufolge liegt das Grundstück im unbeplanten Außenbereich. Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist derzeit und wohl auch für die Zukunft keine höherwertige Nutzungserwartung für das Grundstück oder eine Teilfläche davon gegeben.

4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise und Kaufpreisentwicklung von Grundstücken

Um zu einem Verkehrswert zu gelangen werden Kauf- bzw. Vergleichspreise für Grundstücke aus der näheren Umgebung (Gemarkung) herangezogen, welche vom Bewertungsstichtag nicht zu weit entfernt liegen und mit dem Bewertungsobjekt in den wesentlichen Merkmalen übereinstimmen. Sofern Abweichungen dahingehend auftreten, werden Zu- oder Abschläge gemacht.

Da die Zahl der aktuellen Verkäufe von Acker- und Wiesengrundstücken in der Gemarkung Seebach gering ist, werden auch die Verkäufe aus den umliegenden Gemarkungen Deggenau, Schaching und Mietraching (alle Stadt Deggendorf), Seebach und Schwarzach (Gemeinde Hengersberg) sowie aus der Gemarkung Schaufling (Gemeinde Schaufling) als Vergleich herangezogen. Für den Zeitraum Anfang 2021 bis August 2023 liegen insgesamt 14 Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen aus den o. a. Gemarkungen vor und davon sind elf Verkaufsvorgänge als Vergleich geeignet.

Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grünlandflächen

Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf liegen aus den Jahren 2021 bis August 2023 sechs verwertbare Kaufpreise von Wiesengrundstücken aus der Gemarkung Seebach und den umliegenden Gemarkungen vor. Die Kaufpreise von Grünlandflächen liegen zwischen 3,01 €/m² (0,46 ha) und 10,00 €/m² (1,01 ha), im Durchschnitt bei ungefähr 5,92 €/m² (Ø ca. 0,63 ha). Die Grünlandzahlen der Verkaufsgrundstücke liegen im Mittel bei etwa 45,05, mit einer Schwankungsbreite von 35 bis 51.

Die durchschnittliche Grünlandzahl aller Wiesenflächen in der Gemarkung Seebach liegt bei etwa 38,04 und im Mittel sind die Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach nur rund 0,44 ha groß.

Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf zum 01.01.2022 festgesetzte Bodenrichtwert für Grünlandflächen in der Gemarkung Seebach liegt bei 4,00 €/m².

In der Tendenz sind die Kaufpreise von Grünlandflächen in den zurückliegenden Jahren angestiegen. Allerdings ist der Unterschied bei den Kaufpreisen von Grünlandflächen im Donau- und Isartal gegenüber den Mittelgebirgslagen im östlichen Teil des Landkreises nicht so groß, wie bei den Ackerflächen.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise wird ein Basispreis für durchschnittliche Grünlandflächen (Grünlandzahl ca. 45 und etwa 0,60 ha groß) in Höhe von etwa 6,00 €/m² als angemessen erachtet. Bei der Festsetzung des Basispreises von Grünlandflächen mit Grünlandstatus ist die Kaufpreisentwicklung als Marktanpassung berücksichtigt.

4.3 Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks

Trotz der aktuellen Lage an den Finanzmärkten bzw. den derzeit stark ansteigenden Zinsen sowie der hohen Inflationsrate steigen die Preise von landwirtschaftlichen Flächen nach wie vor an. Diese Aussage gilt allerdings vorwiegend für ausreichend große und gut geformte Flächen mit guter Verkehrsanbindung und überdurchschnittlichen Bonitäten. Die aufgeführten Umstände werden bei der Verkehrswertfestsetzung berücksichtigt (Marktanpassung gemäß §§ 10, 14 und 15 ImmoWertV).

Aufgrund vorgemachter Aussagen und unter Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale der Bewertungsfläche wird folgender Verkehrswert für das Grundstück in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, geschätzt:

GZ des Amtsgericht Deggendorf	Gemarkung Seebach → Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m ²	€/m ²	Ca. € je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
1 K 13/23	914	7600	6911 m ² Dauergrünland 689 m ² Mischwald	5,70 ⁹ 3,50	39.393 2.412	41.800

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Flurnummer 914 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 41.800.- €.

⁹ 5,70 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 95 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [durchschnittliche Ackerzahl knapp 43]; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; kein Zu- oder Abschlag für Verkehrsanbindung; 5 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt)

5 Zusammenfassung

Insgesamt zehn Personen sind gemeinsame Eigentümer – in Erbengemeinschaft – eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf. Inkl. dem, im Deggendorfer Ortsteil Eichberg gelegenen Hofstellenanwesen, umfasst der land- und forstwirtschaftliche Betrieb 24 Einzelgrundstücke, wovon 17 Grundstücke zum weit größten Teil landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt werden und kleinere Teilbereiche davon sind Wald bzw. Gebüschrflächen oder Wege. Der Grundstücksbestand befindet sich rund um die Ortschaft Eichberg, teilweise direkt an die Bebauung anschließend, überwiegend aber in freier Flur. Der Großteil des Grundstücksbestandes schließt sich unmittelbar westlich an die Ortschaft Eichberg an. Es sind dies 15 Einzelgrundstücke, die teilweise beieinander liegen oder nur durch Wege voneinander getrennt sind, weswegen man den Großteil dieser Grundstücksflächen gemeinsam bewirtschaften kann.

Die Gemarkung Seebach stellt den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Deggendorf dar. Das Grundstück befindet sich somit im zentralen Teil des Landkreises Deggendorf.

Das überwiegend als Wiese genutzte und teilweise mit Wald bestockte Grundstück mit der Flurnummer 914 in der Gemarkung Seebach ist verpachtet.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen.

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 13/23) – hat mit Beschluss vom 25.05.2023 ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das Grundstück in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, eingeleitet.

Die gutachtlichen Ermittlungen haben folgendes Ergebnis erbracht:

GZ des Amtsgericht Deggendorf	Gemarkung Seebach → Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nut- zungsmöglichkeit ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks in €
1 K 13/23	914	7600	6911 m ² Dauergrünland 689 m ² Mischwald	41.800

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Flurnummer 914 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 41.800.- €.

Aufgestellt:

Willmering, den 30.11.2023