

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573; Telefax 09971/20527Gutachten 1545-3/05-23
vom 01.12.2023

1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts
Deggendorf: **1 K 14/23****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 841
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 14/23
Amanstraße 17 in 94469 Deggendorf

Eigentümer bzw. Eigentümerinnen:

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

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten und zwei Anlagen mit sieben 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	15
3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzung	17
3.6 Eintragungen im Grundbuch	17
3.7 Altlasten	18
4. Die Verkehrswertermittlung	19
4.1 Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes	19
4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise und Kaufpreisentwicklung v. Grundstücken	19
4.3 Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks	21
5. Zusammenfassung	22

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. Diese Aussage trifft auch auf den Ackerbereich von Flurstück 841 zu.

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 14/23	Seebach	Seebach / 619	841	10419	Ackerland

Der Großteil des Grundstücks wird als Feld bewirtschaftet und eine kleine Teilfläche im südlichen Grundstücksbereich ist mit Wald bestockt.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 14/23) – hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt, für den beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragenen 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 841
- 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 841 befindet sich rund 150 m Luftlinie bzw. 250 m Wegstrecke südlich der Ortschaft Eichberg an einem von Norden nach Süden ansteigendem 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 841 wird als Acker genutzt und ein Teilbereich im Süden des Grundstücks ist mit Wald bestockt. Der als Feld bewirtschaftete Grundstücksteil ist vom Landwirtschaftsamt als Acker erfasst und diesem ist der sogenannte Ackerstatus zugeteilt. Die vom Landwirtschaftsamt ermittelte Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 1.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über eine an der Nordseite entlangverlaufende Gemeindeverbindungsstraße, die 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 Ackerbereich von Flurstück 841 ist an einen Landwirt aus dem Stadtgebiet Deggendorf verpachtet. Der Pachtzins für den Ackerbereich beläuft sich auf 400.- €/Jahr, bei etwa 0,9591 ha Ackerfläche somit auf rund 417.- €/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 Ackerbereich zu durchschnittlichen bzw. ortsüblichen Konditionen verpachtet.

Ackerstatus

Dem als Feld bzw. Acker genutzten Grundstücksbereich ist vom Amt für Landwirtschaft und Forsten der Ackerstatus zugeteilt, heißt dieser Flächenbereich kann auch künftig weiter als Feld bewirtschaftet werden.

Agrarstruktur und verkehrsmäßige Erschließung der Bewertungsfläche

Die Grundstücksgrenzen entlang der West-, Nord- und Ostseite von Flurstück 841 sind abgemarkt, die südliche Grundstücksgrenze ist hingegen unabgemarkt. Das Grundstück war in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, weswegen die Grundstücksgrenzen nur zum Teil abgemarkt und somit 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 flurbereinigt sind, weisen die Grundstücke teilweise geringe Flächengrößen auf und teilweise ist auch der Zuschnitt der Grundstücke unförmig. Diese Aussage trifft aber nicht bzw. nur bedingt auf das Flurstück 841 zu, weil das Grundstück gut 1,04 ha groß und zudem einen annähernd rechteckigen Zuschnitt aufweist. Geringe Grundstücksgrößen und/oder ein unförmiger Zuschnitt führen nämlich zu hohen proportionalen Bewirtschaftungskosten und bedingt auch zu hohen Vorgewende- und Randverlusten.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über eine an der Nordseite entlangverlaufende Gemeindeverbindungsstraße. Die Gemeindeverbindungsstraße mit der Fl.Nr. 987/2 befindet sich im Eigentum der Stadt Deggendorf.

Mit einer Größe von knapp 0,96 ha liegt der Ackerbereich bezüglich der Einzelgröße über dem Durchschnitt aller Ackerflächen in der Gemarkung Seebach ($\bar{\varnothing}$ ca. 0,64 ha) und auch leicht über dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen im Landkreis Deggendorf ($\bar{\varnothing}$ 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 841 nicht überplant und das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.

Landschaftselemente, Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung

Das gesamte Flurstück 841 ist Bestandteil des Naturparkgebietes „Bayerischer Wald“ und die gesamte Grundstücksfläche liegt auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

Beim Flurstück 841 ist keine Teilfläche vorhanden, die bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist.

Das Flurstück 841 enthält auch keinen Grundstücksbereich, der beim Amt für Landwirtschaft als sogenanntes „CC-relevantes Landschaftselement⁵“ (z. B. Feld- oder Wiesenrain, Graben, Feldgehölz, etc.) erfasst 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.

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 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 des vergleichsweise durchlässigen Ackerbodens als leicht unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Wertzahlen

Die Acker- und Grünlandzahlen⁷ eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Laut dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (ALB) liegt die Ackerzahl des Grundstücks bei 44. Das Grundstück liegt bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit leicht über dem Durchschnitt aller Ackerflächen in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 40,66) aber unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf (\emptyset 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 450 m (Norden) und rund 459 m (Süden)
- Die durchschnittliche Vegetationsdauer (> 5 °C) liegt bei etwa 241 Tagen pro Jahr

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

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)

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 2,3 km Wegstrecke.

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Von Eichberg aus führt eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden zur Ortschaft Seebach. Etwa 180 m Wegstrecke nach Eichberg zweigt von der Straße eine weitere Gemeindeverbindungsstraße in östlicher Richtung ab und diese führt zum Weiler Ledersberg. Diese Straße ist zwar relativ schmal, führt aber auf der gesamten Länge höhengleich an der Nordseite am Flurstück 841 entlang. Die beschriebenen Straßen sind durchschnittlich ausgebaut und Eigentümer ist jeweils die Stadt Deggendorf.

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 841 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 10419 m²; Lage: „Seebachfeld“

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 9591 m ² als Feld bewirtschaftet und die restliche Grundstücksfläche, somit etwa 828 m ² , ist ein Laubmischwald (ca. 40-jähriger Bestand; vorwiegend Birken, Eichen und Rotbuchen).
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Die Zufahrt zum Grundstück ist von Eichberg aus über zwei jeweils öffentlich gewidmete Gemeindeverbindungsstraßen möglich. Die Straße mit der Fl.Nr. 987/2 führt an der Nordseite am Grundstück entlang und von der Straße aus kann man auf die gesamte Länge höhen- gleich 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 annähernd rechteckig geformte Grundstück ist gut 190 m lang und zwischen rund 47 m (Süden) und bis zu ca. 63 m (Norden) breit. Das Flurstück 841 liegt etwa 150 m Luftlinie bzw. rund 250 m Wegstrecke südlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Norden (ca. 450 m über Normalnull) nach Süden (ca. 459 m über NN) ansteigendem Hang, wobei die Hangneigung im Mittel bei nur 4 % bis 5 % liegt. Dem Ackerbereich ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt worden und die Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 1.</p> <p>In der Bodenschätzung sind insgesamt 9586 m² als Ackerfläche mit der Bodenart sandiger Lehm (sL) erfasst worden (entstanden aus Verwitterung) und die in der Bodenschätzung zugeteilte Ackerzahl liegt bei 44 (= 4218 Ertragsmesszahlen : 95,86 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 841 wird zum Großteil als Feld bewirtschaftet und so ist es auch beim Landwirtschaftsamt erfasst, weswegen dem Ackerbereich vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt ist.

Mit einer Fläche von knapp 0,96 ha liegt der Ackerbereich bezüglich der Grundstücksgröße über dem Mittelwert aller Ackerflächen in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 0,64 ha) und auch leicht über 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 841 liegt eine Ackerzahl von 44 vor. Das Grundstück liegt bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit somit leicht über dem Durchschnittswert aller Ackerflächen in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 40,66), 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 841 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 den Bewertungsobjekten in seinen 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 Ackerflächen

Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf liegen aus den Jahren 2021 bis August 2023 fünf verwertbare Kaufpreise von Ackergrundstücken aus der Gemarkung Seebach und den umliegenden Gemarkungen vor. Die Kaufpreise der Ackerflächen liegen zwischen 5,80 €/m² (1,49 ha) und 12,00 €/m² (1,09 ha), im Durchschnitt bei ungefähr 8,67 €/m² (Ø ca. 0,81 ha). Die Ackerzahlen der Verkaufsgrundstücke liegen im Mittel bei etwa 43,85 mit einer Schwankungsbreite von 38 bis 47. Die durchschnittliche Ackerzahl aller Ackergrundstücke in der Gemarkung Seebach liegt bei etwa 40,66 und im Mittel sind die Ackerflächen in der Gemarkung Seebach nur rund 0,64 ha groß. Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf zum 01.01.2022 festgesetzte Bodenrichtwert für Ackerflächen in der Gemarkung Seebach liegt bei 6,00 €/m². In der Tendenz sind die Kaufpreise von Ackerflächen im gesamten Landkreis Deggendorf in den zurückliegenden Jahren angestiegen. Die Kaufpreise von Ackerflächen im Donau- und Isartal, hierbei handelt es sich meist um ertragreiche Flächen und damit um sogenannte Gunststandorte, liegen jedoch deutlich über den Kaufpreisen von Ackergrundstücken im östlichen Teil des Landkreises bzw. in den Mittelgebirgslagen.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise wird ein Basispreis für durchschnittliche Ackerflächen (Ackerzahl ca. 44 und etwa 0,80 ha groß) in Höhe von etwa 8,80 €/m² als angemessen erachtet. Bei der Festsetzung des Basispreises von Ackerflächen mit Ackerstatus 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 14/23	841	10419	9591 m ² Ackerland 828 m ² Laubmischwald	9,68 ⁹ 3,50	92.841 2.898	95.700

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Flurnummer 841 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 95.700.- €.

⁹ 9,68 €/m² = ca. 8,80 €/m² für durchschnittliche Ackerflächen mit Ackerzahl ca. 44 und Größe rund 0,80 ha x 110 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Ackerzahl 44,0]; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Zuschlag für relativ günstigen 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 Feld genutzte und teilweise mit Wald bestockte Grundstück mit der Flurnummer 841 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 14/23) – 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
1 K 14/23	841	10419	9591 m ² Ackerland 828 m ² Laubmischwald	95.700

Der Verkehrswert (Liquidationswert) des Grundstücks mit der Flurnummer 841 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 95.700.- €.

Aufgestellt:

Willmering, den 01.12.2023