

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen  
Aktenzeichen: 1 K 15/23

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke  
FINr. 878 und 869/2, Gmkg. Seebach

Stichtag: 25.10.2023

Verkehrswert im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FINr.	Fläche FINr. m <sup>2</sup>	Verkehrswert gesamt EUR	Verkehrswert aufgerundet EUR	Verkehrswert pro m <sup>2</sup> EUR/m <sup>2</sup>
Seebach	878	33.710	116.739,00	<b>116.800,00</b>	<b>3,46</b>
Seebach	869/2	7.220	13.854,00	<b>13.900,00</b>	<b>1,92</b>
<b>Gesamt</b>		<b>40.930</b>	<b>130.593,00</b>	<b>130.700,00</b>	<b>3,19</b>

## Kurzbeschreibung

- Lage: Große Kreisstadt Deggendorf, Landkreis Deggendorf, Gemeinde Hengersberg.
- Lage im Gemeindegebiet: Ca. 300 m westlich bis südwestlich der Ortschaft Eichberg; Höhenlage 390 - 414 m NN.
- Umfeld: Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
- Form: FINr. 878, Gmkg. Seebach: unregelmäßig; FINr. 869/2 rechteckig.
- Tatsächliche Nutzung nach Kataster: FINr. 878, Gmkg. Seebach: 13054 m<sup>2</sup> Grünland, hiervon 7237 m<sup>2</sup> maschinell bewirtschaftbar, 5817 m<sup>2</sup> extensive Nutzung; 20615 m<sup>2</sup> Wald; 41 m<sup>2</sup> Fließgewässer.  
FINr. 869/2, Gmkg. Seebach: Wald 7154 m<sup>2</sup>; 66 m<sup>2</sup> Fließgewässer.
- Standort: Mäßig, z.T. stärker geneigte, nordwest- bis südwestexponierte Rücken- und Hanglagen. FINr. 869/2 überwiegend Muldenlage. Die Standorte werden von gut wasser- und nährstoffversorgten frischen, sandig-grusigen und somit stabilen Lehmen aus diatektischem Gneis gebildet. In Muldenlagen Feuchtstandorte.
- Bestockung: In Alter und Baumartenzusammensetzung unterschiedliche, laubholzbetonte Bestände.
- Baurecht/Erschließung: Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung;  
FINr. 878, Gmkg. Seebach: Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über öffentliche Wege im Norden und mittleren Bereich.  
FINr. 869/2, Gmkg. Seebach: keine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.  
Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen bzw. -linien ist nicht vorhanden. Das Flurstück 878, Gmkg. Seebach ist unabgemarkt. Von der FINr. 869/2, Gmkg. Seebach ist ausschließlich die südöstliche Grenzlinie abgemarkt.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>1 BESCHREIBENDER TEIL .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag.....	4
<b>1.2 Grundlagen des Auftrags.....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.2.1.1 <i>Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</i> .....	4
1.2.1.2 <i>Berücksichtigung von Rechten und Belastungen</i> .....	5
1.2.2 Unterlagen .....	5
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	6
<b>1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....</b>	<b>6</b>
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise) .....	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
<b>1.4 Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
1.4.1 Lage .....	7
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung .....	8
1.4.3 Geologie und Standort .....	9
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen .....	10
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form .....	10
1.4.6 Rechte und Belastungen .....	11
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	11
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten .....	11
<b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme .....</b>	<b>11</b>
1.5.1 Holzqualität .....	12
1.5.2 Pflegezustand.....	12
<b>2 WERTERMITTELNDER TEIL.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Wert der Bestockung .....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Verwendete Software .....	14
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten.....	14
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln .....	15
2.2.4 Werbungskosten .....	16
2.2.5 Holzpreise und Güteklassen .....	16

2.2.6	Bestockungswerte .....	17
<b>2.3</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>19</b>
2.3.1	Vergleichspreise .....	19
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren .....	20
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i> .....	20
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i> .....	20
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	20
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i> .....	20
2.3.2.5	<i>Erschließung</i> .....	20
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i> .....	21
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i> .....	21
2.3.2.8	<i>Rechte und Belastungen</i> .....	21
2.3.2.9	<i>Fließgewässer</i> .....	21
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i> .....	21
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....	21
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis .....	21
<b>2.4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>22</b>
2.4.1	Verkehrswert Wald.....	22
2.4.2	Verkehrswert landwirtschaftliche Anteilfläche an FINr. 878, Gmkg. Seebach .....	22
2.4.3	Verkehrswert gesamt .....	26
<b>2.5</b>	<b>Marktanpassung.....</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN.....</b>	<b>28</b>

## ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
- Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

# 1 Beschreibender Teil

## 1.1 Allgemeine Angaben

### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 30.05.2023 und mit Schreiben vom 30.05.2023 beauftragte das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen - den Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung der im Zusammenhang mit der Teilungsversteigerung Az. 1 K 15/23 stehenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke **FlNr. 878 und 869/2, Gmkg. Seebach**. Die Verkehrswertermittlung der landwirtschaftlichen Anteilfläche an dem Flurstück 878, Gmkg. Seebach erfolgte über ein Agrarbüro.

Das Gutachten dient zur Festsetzung des Grundstückswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Teilungsversteigerung.

### 1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand am 25.10.2023 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 12:15 Uhr statt.

### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **25.10.2023**, festgelegt.

## 1.2 Grundlagen des Auftrags

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag, herangezogen wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 22.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006;

## 1. Beschreibender Teil

---

- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Walflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

### 1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Etwaige am Eigentum bestehende Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) bleiben aufgrund zwingender verfahrensrechtlicher Gegebenheiten (vgl. §§ 52 und 74a ZVG) unberücksichtigt. § 5 Abs. 2 WertV findet folglich keine Anwendung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf einen Kaufpreis auswirken können.

Sofern mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte bestehen und der Unterzeichner von diesen Kenntnis erlangt, wird auf diese hingewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.2.4).

### 1.2.2 Unterlagen

#### ***Verwendete Fachliteratur***

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Mantel, W., 1982: Waldbewertung, Einführung und Anleitung, BLV-Verlagsgesellschaft, 6. Auflage.

#### ***Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen***

- a) Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Seebach, Band 17, Blatt 619, Ausdruck vom 23.03.2023
- b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 619, Grundbuchbezirk Seebach, Amtsgericht (Grundbuchamt) Deggendorf, Stand: 01.02.2023

#### ***Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen***

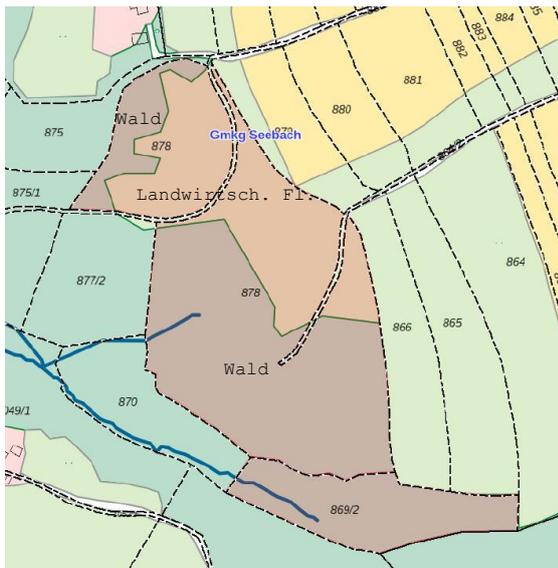
- a) 1 Luftbildkarte im Maßstab 1:2000
- b) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Deggendorf für die Gemarkung Seebach



## 1. Beschreibender Teil

Bodenschätzung:	12 814 m <sup>2</sup>	Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klima- stufe 7,9 ° - 7,0 °C (b), Wasserstufe (3), Grün- landgrundzahl 48, Grün- landzahl 36, Ertragsmess- zahl 4613 Gesamtertragsmesszahl 4613
-----------------	-----------------------	--

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die tatsächliche Nutzung.



**Abbildung 1:** Tatsächliche Nutzung nach Kataster (Quelle: BayernAtlasPlus)

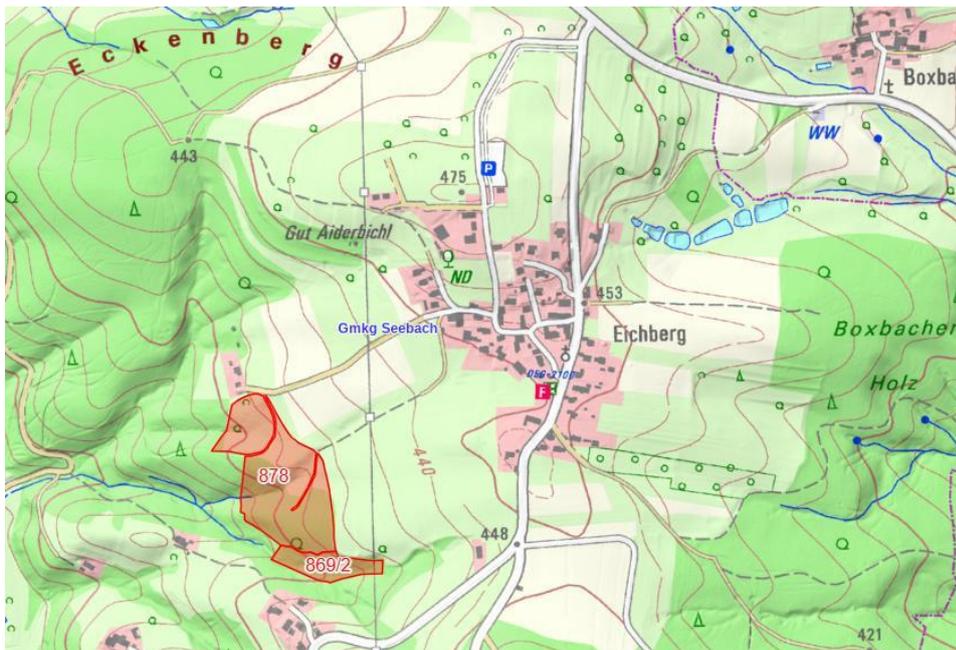
#### 1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgenden Grundstücksbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihre Inhalte beschränken sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilien zum Bewertungsstichtag.

##### 1.4.1 Lage

Die Lage der Bewertungsobjekte FlNr. 878 und 869/2, Gmkg. Seebach ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

## 1. Beschreibender Teil



**Abbildung 2:** Übersichtskarte Flurstück 878 und 869/2, Gmkg. Seebach (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Deggendorf, Gemarkung Seebach ca. 300 m westlich bis südwestlich der Ortschaft Eichberg in mäßig, in Muldenlagen auch stärker geneigten Mittel- bis Unterhanglagen sowie Rückenlagen. Die Exposition reicht von nordwestlichen bis südwestlichen Richtungen. Die Flurstück 869/2, Gmkg. Seebach liegt zum überwiegenden Teil in einer Muldenlage. Die Höhenlage beträgt 390 bis 414 m NN. Wie der Abbildung 5 zu entnehmen ist, sind die Grundstücke, mit Ausnahme der gemeinsamen Grenzlinie des Flurstückes 869/2 und 867, Gmkg. Seebach nicht abgemarkt. Bei den Grenzen handelt es sich um sog. nicht festgestellte Flurstücksgrenzen (vgl. hierzu auch Ziffer 2.4.2). Grenzsteine sind im Nordosten der Flurstück 878 sowie entlang der Südgrenze der Flurstück 869/2 vorhanden, wurden aber nicht auf Vollständigkeit überprüft.

#### 1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegen die Flächen im **Wuchsbezirk 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald** und somit im Randbereich des südlichen Klimabezirkes „Bayerischer Wald“ mit wechselnden kontinentalen und maritimen Einflüssen.

Das Klima ist besonders in Lagen über 500 - 600 m NN rau, und weist in den Wintermonaten von Dezember bis März oft eine anhaltend geschlossene Schneedecke auf. Der Vorderer Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu Steigungsniederschlägen. Auf der anderen Seite liegt der Vorderer Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400 m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vorderer Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, dies führt dazu, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten, als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1200 mm im Gebiet östlich von Regensburg (Falkensteiner Vorwald) und bis zu 1500 mm bei Sankt Englmar. Die insgesamt hohen Jahresniederschläge sowie die günstige Verteilung der Niederschläge im Jahr – rund die

## 1. Beschreibender Teil

Hälfte der Niederschlagsmenge fällt in der forstlichen Vegetationszeit (Mai bis September) – wirken sich günstig auf das Waldwachstum aus.

Infolge des kontinentalen Einschlages kann man in einigen Sommern auch längere Dürrephasen beobachten. Im Winter erreichen warme Luftmassen aus Westen den Bayerischen Wald durch seine kontinentale Lage nur noch in abgeschwächter Form, das dazu führt, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch seinen Schneereichtum bekannt.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Vorderen Bayerwald je nach Höhenlage zwischen 3 °C und 7 °C. In normalen Jahren gibt es im Vorderen Bayerwald auf einer Höhenlage von 500 m ca. **100 Schneetage** und rund **25-30 Sommertage** (über 25 °C). Die Andauer der Tage mit einer Lufttemperatur von mindestens 10 °C beträgt 150-160 Tage pro Jahr.

Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab. Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996; Internet).

In der von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft neu überarbeiteten Karte der „Regionalen natürlichen Waldzusammensetzung Bayerns – 2000“ werden für den Vorderen Bayerischen Wald submontane **Buchen-Tannen-Fichten-Wälder** genannt.

## 1.4.3 Geologie und Standort



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1:25 000 (Quelle: Bayern-AtlasPlus)

Geologisch befindet sich der Raum im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen des Bayerischen Waldes. Nach der Geologischen Karte im Maßstab 1:25000 liegen die Bewertungsobjekte vollumfänglich im Bereich diatektischer Gneise. Es ist daher grundsätzlich von gut wasser- und nährstoffversorgten, gut durchwurzelbaren, sandig-grusigen Lehmen und somit stabilen Standorten auszugehen. Lediglich die in Muldenbereichen liegenden Flächen werden von sandigen

## 1. Beschreibender Teil

bis steinigem Fließerdien eingenommen. Hier dominieren wasserbeeinflusste und somit labile Feucht- und Nassstandorte. Die Baumartenauswahl ist auf diesen Standorten eingeschränkt. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Die Bewertungsobjekte liegen im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Biotopkartierungen durch das Landesamt für Umwelt Bayern liegen nicht vor.

## 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Die nördlichen Bereiche der FlNr. 878, Gmkg. Seebach sind über eine von Eichberg her kommende befestigte, öffentliche Zufahrt (FlNr. 880/2, Gmkg. Seebach) zu erreichen. Der befestigte Teil des Weges endet allerdings an der Nordostecke des Grundstückes. Der auf der Luftbildkarte über das Flurstück 878, Gmkg. Seebach verlaufende, nicht befestigte Wegabschnitt ist in Natura nicht immer vorhanden bzw. nicht als solcher erkennbar, insbesondere im landwirtschaftlich genutzten Teil. Wie das nachfolgende Schummerungsbild zeigt, verläuft dieser zudem meist nicht so wie vermessungstechnisch dargestellt.



**Abbildung 4:** Schummerungskarte (Quelle: BayernAtlasPlus)

Der südliche Teil des Flurstücks 878, Gmkg. Seebach ist über den nicht befestigten parallel zur FlNr. 880/2 verlaufenden öffentlichen, nicht befestigten Feldweg FlNr. 864/2 erreichbar.

Ohne unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz stellt sich die FlNr. 869/2, Gmkg. Seebach dar.

Die Anbindung der Flurstücke an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit für große Teile der Bewertungsobjekte als ungünstig einzustufen.

Zudem fehlt eine innere Erschließung und systematische Feinerschließung inform von Rückegassen und -linien.

Der Waldteil des Flurstücks 878, Gmkg. Seebach weist unregelmäßige, z.T. schmal zulauende Formen auf. Das Waldgrundstück FlNr. 869/2, Gmkg. Seebach stellt sich dagegen weitgehend rechteckig dar.

### 1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

### 1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

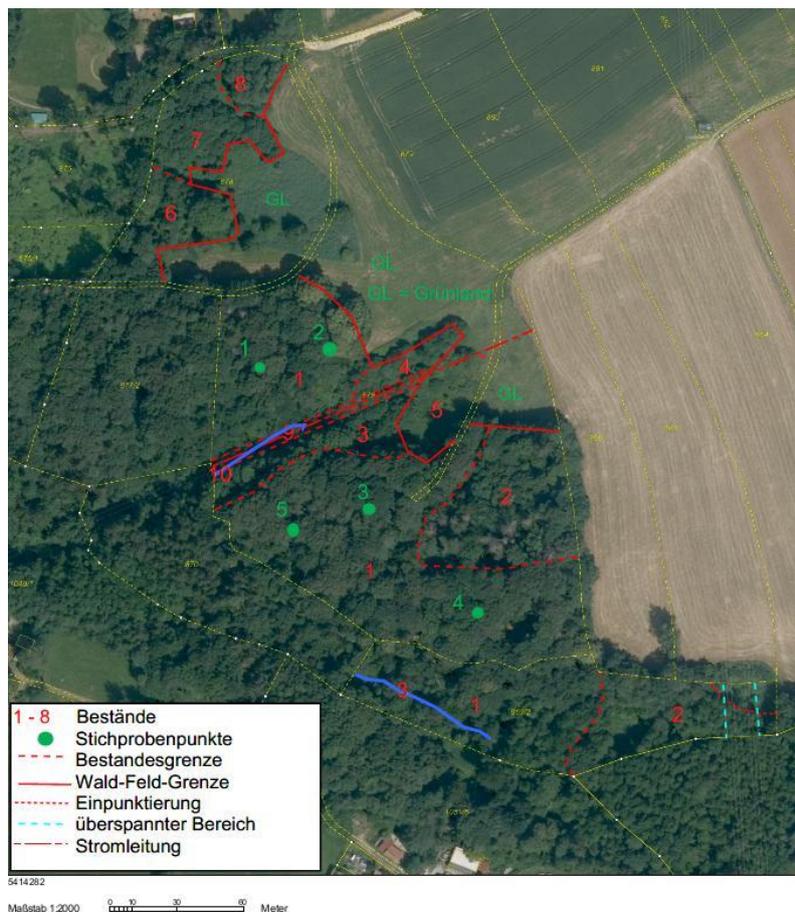
Ohne Überprüfung wird angenommen, dass die Flächen im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB). Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV der von „Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft“. Eine Entwicklung hin zu einer baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

### 1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

## 1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der Bestände zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind auf der nachfolgendem Kartenausschnitt (Abbildung 5) dargestellt.



**Abbildung 5:** Ausschnitt Luftbildkarte (Quelle: Geodatenonline)

In dem Altbestand (Bestand Nr. 1) wurde eine sog. Relaskopkluppung mit Hilfe des Spiegelrelaskopes nach Bitterlich durchgeführt, d.h. innerhalb variabler Stichprobenkreise wurden die Brusthöhen-durchmesser der Bäume in 1,30 m Höhe aufgenommen. Die **Kluppergebnisse** und **Vorratsermittlungen** nach dem Verfahren Laer/Spiecker zeigt der Anhang 2. Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren auf diesen Ergebnissen. Die Aufnahmepunkte sind ebenfalls auf der Luftbildkarte im Anhang 8 dargestellt. Die Vorräte der jüngeren Bestände wurden auf der Basis der angeschätzten Bestandesdaten den Ertrags-

tafeln entnommen.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen Waldzustandes erhoben bzw. hergeleitet:

Das **Alter** wurde geschätzt.

Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit derjenigen der verwendeten Ertragstafel.

Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen hergeleitet.

#### 1.5.1 Holzqualität

Die Qualität der Nadelbäume kann als durchschnittlich angesprochen werden. Die Laubbölzer haben dagegen eine eher unterdurchschnittliche Qualität. Diese Tatsache ist insbesondere auf versäumte Pflegeeingriffe in der Vergangenheit zurückzuführen. Der Altbestand Nr. 1 auf FINr. 878, Gmkg. Seebach ist bereits überaltert.

#### 1.5.2 Pflegezustand

Totholz und eine hohe Anzahl qualitativ geringerer Laubbäume weisen auf zurückhaltende Durchforstungseingriffe und eine versäumte Pflege in der Vergangenheit hin. Die nachzuholenden Pflegeeingriffe sind jedoch kostendeckend durchzuführen und werden daher als nicht wertmindernd erachtet.

## 2 Wertermittler Teil

### 2.1 Wertermittlungsverfahren

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07. 2010. Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken nur Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

Zur Wertermittlung von unbebauten Grundstücken kommt i.d.R. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert aus den erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Der Grundlage bilden stichtagsbezogene Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse an den Landratsämtern.

Werterhöhende bzw. –mindernde Faktoren sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenständlich sind folgende Einflussfaktoren zu beachten:

- Ertragsfähigkeit
- Geländeneigung
- Bodenbeschaffenheit (z.B. Blocküberlagerung, Nassboden usw.) und Stabilität der Bestockung
- Flächenform (z. B. gut bewirtschaftbar rechteckig oder quadratisch; sehr schlecht bewirtschaftbar schmaler langer Streifen).
- Flächengröße
- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (äußere Erschließung), Zufahrtsmöglichkeiten
- Erschließung (innere Erschließung)
- Entwicklung

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" herangezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich dieser Richtlinien **allein zwingend für die Beschaffung und Veräußerung von Waldgrundstücken durch den Bund** vorgeschrieben. Nach Maßgabe der WaldR 2000 wird der Waldwert (Verkehrswert) durch den "**Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.**"

Der **Waldwert** ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

Nach den Vorgaben der WaldR2000 ist für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände/Bäume der **Abtriebswert**, d.h. der erntekostenfreie Abtriebserlös, maßgeblich.

Für jüngere und mittelalte Bestände ist der sog. **Bestandeserwartungswert** zu ermitteln.

Dieser errechnet sich nach dem **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, wie folgt:

$$H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B^\circ$$

Hierbei entspricht:

$H_a$	= Bestandserwartungswert im Alter a
$A_u$	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	= Kulturkosten
f	= Alterswertfaktor für das Alter a
$B^\circ$	= Bestockungsgrad
a	= Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter U ( $A_u$ ) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter U anfallende und aufgearbeitete, erntekostenfreie Holz. Die Umtriebszeit ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk oder, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Kulturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begegründung eines Waldbestandes.

Nachdem sich der Bestand Nr. 1 auf FlNr. 878, Gmkg. Seebach altersdifferenziert darstellt, werden zudem die baumartenbezogenen Bestandserwartungswerte ermittelt. Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

## 2.2 Wert der Bestockung

### 2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

### 2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten

Die Umtriebszeit ist die Zeitspanne, in der eine Baumart unter den gegebenen klimatischen und standörtlichen Voraussetzungen erwartungsgemäß ihre Hiebsreife bzw. das gewünschte Zielsortiment bei ungestörter Entwicklung erreichen kann.

Die Kulturkosten fließen in die Erwartungswerte der jüngeren und mittelalten Bestände mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Kulturpflege, Nachbesserungen etc.

## 2. Wertermittler Teil

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

<b>Baumart</b>	<b>Umtriebszeit (Jahre)</b>	<b>Kulturkosten (EUR/ha)</b>
Aspe	80	4.600,--
Bergahorn	120	8.700,--
Birke	80	4.600, --
Buche	140	15.900, --
Eiche	160	17.900, --
Erle/Schwarzerle	80	6.000,--
Esche	120	8.700,--
Fichte	100	5.500, --
Hainbuche	140	8.700,--
Kiefer	140	7.700,--
Linde	140	14.100,--
Tanne	120	7.500, --

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstabellen und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstabellen herangezogen:

Aspe/Birke	Schwappach 1903/1929
Buche/Hainbuche/Linde	Wiedemann 1931, mäßige Durchforstung
Eiche	Jüttner 1955, mäßige Durchforstung
Erle/Schwarzerle	Mitscherlich 1945, starke Durchforstung
Esche	Wimmenauer/Schwappach 1919/1929
Fichte	ASSMANN-FRANZ 1963
Kiefer	Wiedemann 1943, mäßige Durchforstung
Tanne	Hausser 1956, mäßige Durchforstung

**Tabelle 2:** Verwendete Ertragstabellen

## 2. Wertermittler Teil

## 2.2.4 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten.

**Holzerntekosten:** Die Holzerntekosten errechnen sich nach dem Erweiterten Sortentarif (EST) als Holzerntetarif. Es wurden 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

**Rückekosten:** Als Rückekosten werden pauschal 9 EUR je Festmeter für alle Stammholzsortimente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttobeträge i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

## 2.2.5 Holzpreise und Güteklassen

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Aspe	15,00	B	60,00	60,00	70,00	80,00	85,00	8500	90,00	90,00	90,00
		C	75% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Bergahorn	25,00	B	80,00	80,00	85,00	115,00	130,00	160,00	240,00	350,00	450,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Birke	25,00	B	60,00	60,00	70,00	80,00	85,00	8500	90,00	90,00	90,00
		C	85% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Buche/ Hainbuche	25,00	B	75,00	75,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	75% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Eiche	25,00	B	75,00	85,00	95,00	110,00	200,00	260,00	350,00	400,00	450,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Erle/Schwarzerle	22,00	B	60,00	60,00	50,00	70,00	85,00	100,00	120,00	150,00	150,00
		C	75% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								

## 2. Wertermittler Teil

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Esche	25,00	B	70,00	70,00	80,00	90,00	100,00	115,00	150,00	180,00	220,00
		C	70% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Fichte	20,00	B	75,00	85,00	95,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
		C	90% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Kiefer	20,00	B	60,00	70,00	80,00	90,00	95,00	95,00	100,00	120,00	130,00
		C	70% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Linde	25,00	B	75,00	75,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Tanne	20,00	B	70,00	80,00	90,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	90% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								

**Tabelle 3:** Holzpreise

Alle o. a. Preise beziehen sich auf das Festmaß „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes. Dem Erlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzuge-rechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

## 2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

## 2. Wertermittler Teil

**Aufstellung der Bestands-Einzelwerte**

25.10.2023

**FlNr. 878, Gmkg. Seebach**

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
1	0,97	Buche	19.243,78	25.254,77	25.254,77	24.484,50
		Eiche	8.302,19	6.510,59	8.302,19	8.048,97
		Kiefer	4.485,53	4.899,70	4.899,70	4.750,26
		Linde	2.676,69	3.279,83	3.279,83	3.179,79
		Tanne	2.542,64	2.555,20	2.555,20	2.477,27
<b>Summe</b>						<b>42.940,79</b>
2	0,34	Bergahorn	12.489,39	650,00	12.489,39	4.208,92
<b>Summe</b>						<b>4.208,92</b>
3	0,14	Bergahorn	5.205,04	1.398,53	5.205,04	739,12
		Esche	9.442,68	2.961,08	9.442,68	1.340,86
<b>Summe</b>						<b>2.079,98</b>
4	0,05	Bergahorn	1.128,40	228,72	1.128,40	62,06
		Birke	766,70	310,37	766,70	42,17
		Hainbuche	7.667,16	895,47	7.667,16	421,69
<b>Summe</b>						<b>525,92</b>
5	0,12	Bergahorn	931,50	0,00	931,50	108,05
		Hainbuche	8.301,91	0,00	8.301,91	963,02
<b>Summe</b>						<b>1.071,08</b>
6	0,17	Aspe	478,77	194,93	478,77	108,05
		Erle	3.263,43	1.988,10	3.263,43	548,26
		Esche	2.552,48	3.345,87	3.345,87	562,11
		Fichte	7.041,24	3.194,81	7.041,24	1.182,93
<b>Summe</b>						<b>2.373,72</b>
7	0,16	Bergahorn	12.489,39	650,00	12.489,39	2.023,28
<b>Summe</b>						<b>2.023,28</b>
8	0,06	Aspe	4.718,01	879,06	4.718,01	292,52
<b>Summe</b>						<b>292,52</b>
<b>Gesamt</b>						<b>55.516,21</b>

**FlNr. 869/2, Gmkg. Seebach**

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
1	0,42	Aspe	422,14	225,19	422,14	178,744
		Hainbuche	13.612,16	2.890,64	13.612,16	5.763,39
<b>Summe</b>						<b>5.942,13</b>
2	0,29	Schwarzerle	5.779,47	3.516,99	5.779,47	1.687,61
<b>Summe</b>						<b>1.687,61</b>
<b>Gesamt</b>						<b>7.629,74</b>

**Tabelle 4:** Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

## 2.3 Bodenwert

### 2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf eingeholten, aktuellen forstwirtschaftlichen Vergleichspreise.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	02.07.2021	Seebach/Deg	Kleineichberg	Wald	24950	2,00
2	30.08.2021	Seebach/Deg	Schlottberg	Wald	21599	0,60
3	18.08.2022	Seebach/Deg	Flur Bucha	Wald	12773	3,07
4	24.02.2022	Seebach/Deg	Unterfeld	Wald	21570	1,50
<b>Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach/Deggendorf</b>						<b>1,79</b>
5	14.06.2022	Seebach/Heng.	Unteres Feld	Wald	30665	2,28
<b>Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach/Hengersberg</b>						<b>2,28</b>
<b>Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach gesamt</b>						<b>1,89</b>

**Tabelle 5:** Vergleichspreise Waldgrundstücke in der Gemarkung Seebach (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Deggendorf)

Wie der Kaufpreissammlung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **Forstflächen** in der **Gemarkung Seebach** in einem Rahmen von 0,60 EUR/m<sup>2</sup> und 3,07 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **1,89 EUR/m<sup>2</sup>**.

Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen. Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebsreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind. Im unteren Rahmen dürfte es sich um eher minderwertigen bzw. noch jüngeren Aufwuchs handeln, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen leiten sich folgende Waldbodenwerte ab:

- a) oberes Preisniveau: 3,07 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 3,07 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 1/3 = 1,02 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,28; 2,00 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 2,14 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/2 = 1,07 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: 0,60; 1,50 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 1,05 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = 0,70 EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert errechnen sich **0,93 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der errechnete Durchschnittswert erscheint aber im Hinblick auf forstliche Bodenrichtwerte benachbarter Landkreise z.B. Passau 1,10 EUR/m<sup>2</sup>; Freyung-Grafenau 1,00 EUR/m<sup>2</sup>; Landkreis Regen 1,50 EUR/m<sup>2</sup> als relativ niedrig.

Ein forstlicher Bodenrichtwert ohne Bestand wird vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf nicht festgesetzt. Aktuelle landwirtschaftliche Bodenrichtwerte werden für den Bereich Seebach mit 4,00 EUR/m<sup>2</sup> für Grünlandflächen und 6,00 EUR/m<sup>2</sup> für Ackerböden angegeben.

Preise für **Waldflächen** liegen erfahrungsgemäß in einem Rahmen von etwa 20 – 40 % zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Wird der untere Rahmen als relativer Preis zu Ackerböden und der obere Rahmen in Relation zu Grünlandflächen angenommen, ergibt sich für

## 2. Wertermittler Teil

---

Waldböden ein Preisrahmen von 1,20 – 1,60 EUR/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 1,40 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert erscheint dagegen im Verhältnis zu den Vergleichspreisen überhöht.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen wird daher für die Gemarkung Seebach ein **durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,10 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen angenommen.

Der Durchschnittspreis ist schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren der Bewertungsobjekte, insbesondere auch in Relation zu den Vergleichsgrundstücken, anzupassen (vgl. Ziffer 2.2.2).

### 2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren

Wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Ertragsleistung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erschließung, Flächenform, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Beschattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen und die Lagequalität.

Die wertbestimmenden Faktoren werden durch gutachtliche, prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

#### 2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Es wird eine regional übliche Ertragsleistung der Bestände unterstellt.

#### 2.3.2.2 Geländeneigung

Die Hangneigungen stellen sich unterschiedlich dar, bewegen sich aber im regional typischen Bereich.

#### 2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Wie in Ziffer 1.4.3 beschrieben, ist weit überwiegend von gut wasser- und nährstoffversorgten, gut durchwurzelbaren und stabilen Böden auszugehen. Nachteilig wirken sich die Feucht- und Nassböden auf dem Flurstück 869/2, Gmkg. Seebach aus.

#### 2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Bei der FlNr. 878, Gmkg. Seebach ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. LKW-fahrbare Wege sind nicht vorhanden. Für das Flurstück 869/2, Gmkg. Seebach besteht keine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

#### 2.3.2.5 Erschließung

Eine systematische Feinerschließung in Form von Rückegassen liegt bei keinem der Bewertungsobjekte vor.

### 2.3.2.6 *Form/Zuschnitt*

Die Form der Grundstücke wirkt sich ebenfalls auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die häufig unregelmäßigen Waldgrenzen der FINr. 878, Gmkg. Seebach erschweren die Bewirtschaftung. Die rechteckige Form der FINr. 869/2, Gmkg. Seebach wird als gut bewirtschaftbar angesehen.

### 2.3.2.7 *Flächengröße*

Bei Waldflächen nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Die Teilfläche Wald der FINr. 878, Gmkg. Seebach weist eine ähnliche Größe wie die Vergleichsflächen auf, so dass dieses Grundstücksmerkmal als neutral angesehen wird. Die geringere Fläche der FINr. 869/2, Gmkg. Seebach wird positiv beurteilt.

### 2.3.2.8 *Rechte und Belastungen*

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen werden nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2. Aus diesem Grund wird für die frei von Bestockung zu haltende Stromleitungstrasse auf FINr. 878, Gmkg. Seebach der objektbezogene Bodenpreis angewendet.

### 2.3.2.9 *Fließgewässer*

Für die flächenmäßig unbedeutenden Fließgewässer wird gutachtlich der durchschnittliche Waldbodenpreis herangezogen.

### 2.3.2.10 *Ortsnähe*

Die Flächen liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

### 2.3.2.11 *Bauland/Bauerwartungsland*

Eine höherwertige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

## 2.3.3 Bodenwert – Ergebnis

Die Herleitung der flurstückbezogenen Bodenwerte zeigt der Anhang 2.

## 2.4 Verkehrswert

### 2.4.1 Verkehrswert Wald

Die Verkehrswerte der Anteilfläche Wald der **FINr. 878, Gemarkung Seebach** sowie der **FINr. 869/2, Gmkg. Seebach** werden zum Stichtag 25.10.2023 wie folgt begutachtet:

#### Gemarkung Seebach

FINr.	Fläche FINr.	Anteilfläche Wald/Gew.	Wert der Bestockung	Bodenpreis	Verkehrswert/Wald gesamt	Verkehrswert/Wald pro m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
878	33 710	20 656	55.516,00	19.423,00	74.939,00	3,63
869/2	7 220	7 220	7.629,00	6.225,00	13.854,00	1,92
<b>Sa.</b>	<b>40 930</b>	<b>27 876</b>	<b>63.145,00</b>	<b>25.648,00</b>	<b>88.793,00</b>	<b>3,19</b>

### 2.4.2 Verkehrswert landwirtschaftliche Anteilfläche an FINr. 878, Gmkg. Seebach

#### Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundstücksanteils von Flurstück 878

Das Grundstück mit der Flurnummer 878 befindet sich knapp 350 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich 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.

Das Flurstück 878 hat eine Größe von 33710 m<sup>2</sup> und davon werden laut Flurstücks- und Eigentüternachweis 13054 m<sup>2</sup> als Wiese bzw. Grünland genutzt, 20615 m<sup>2</sup> sind mit Wald bestockt und bei rund 41 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Fließgewässer. Diese im Flurstücks- und Eigentüternachweis als „Tatsächliche Nutzung“ angegebenen Flächenmaße stimmen jedoch nicht bzw. nur bedingt mit den Nutzungen überein, die momentan auf dem Grundstück vorliegen. Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge bzw. gemäß planimetrischem Aufmaß aus den aktuellen Luftbildern werden tatsächlich etwa 7237 m<sup>2</sup> als Wiese genutzt bzw. können uneingeschränkt maschinell als Wiese bzw. Grünland genutzt und damit bewirtschaftet werden. Bei etwa 5817 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche handelt es sich um ehemals als Wiese genutzte Grundstücksbereiche, die vor allem aufgrund von Staunässe (Quellaustritte bzw. abfließendes Oberflächenwasser) stark vernässt und damit nur noch eingeschränkt maschinell nutzbar sind. Es sind dies die Wiesenbereiche im Norden und im zentralen Bereich des Grundstücks, die man im derzeitigen Zustand eher als Streuwiesen bzw. als Extensivgrünland bezeichnen muss. Diese Bereiche wurden in den zurückliegenden nicht mehr bzw. nur noch bedingt gemäht und damit bewirtschaftet, weshalb sich auf diesen Flächenbereichen sukzessive wirtschaftlich minderwertige Kräuter und Gräser ausgebreitet haben, die einen sehr geringen bis keinen Futterwert aufweisen. Es sind dies vor allem Mädesüß, Binsen- und Seggenarten, Hahnenfußarten, Kuckuckslichtnelke, Storchnabel, etc. Aufgrund der nicht mehr erfolgten Nutzung (Mahd) haben sich auf diesen Flächenbereichen auch nach und nach wirtschaftlich nicht nutzbare Gebüschflächen (Faulbaum, Holunder, Birke, Brombeere, Eberesche, Schwarzerle, Aspen, etc.) ausgebreitet. Diese ehemaligen Wiesenbereiche sind zwar ökologisch wertvoll, aber nicht wirtschaftlich nutzbar.

2. Wertermittler Teil

---

Dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 1 zugeteilt worden.

Das Flurstück 878 ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen.

Nutzungsberechtigter bzw. Bewirtschafter des Wiesenbereichs – Pachtvertrag

Der Wiesenbereich ist an einen Landwirt aus dem Stadtgebiet Deggendorf verpachtet. Der Pachtzins für den vom Landwirt gepachteten Wiesenbereich (ca. 0,53 ha) beläuft sich auf etwa 250.- €/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 Wiesenbereichs, dessen Zuschnitt, die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Bonität und damit die Ertragsfähigkeit ist der vom Pächter genutzte Wiesenbereich sogar zu leicht überdurchschnittlichen Konditionen verpachtet.

Dauergrünlandstatus

Den als Wiesen bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereichen 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 des Grundstücks

Alle Grundstücksgrenzen von Flurstück 878 sind unabgemarkt. Das Grundstück war in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, weswegen die Grundstücksgrenzen unabgemarkt, somit nicht oder 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 flurbereinigt sind, weisen die Grundstücke teilweise geringe Flächengrößen auf und teilweise ist auch der Zuschnitt der Grundstücke unförmig. Diese Aussage trifft auch auf das Flurstück 878 zu, weil die Wiesenbereiche in der Summe zwar rund 1,30 ha groß sind, aber einen sehr unförmigen Zuschnitt aufweisen. Die Wiesenbereiche werden teilweise durch Wege, Gräben oder Wiesenraine getrennt, sodass mehrere kleine, getrennt zu bewirtschaftende Grundstücksbereiche vorliegen. Dadurch wird der Größenvorteil komplett zunichte gemacht. Die geringen Größen der Wiesenbereiche und der unförmige Zuschnitt führen zu hohen proportionalen Bewirtschaftungskosten und damit auch zu hohen Vorgewende- und Randverlusten.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück 878 und somit auch die als Grünland genutzten Grundstücksbereiche von der Ortschaft Eichberg aus über die Wege mit den Fl.Nr. 880/2 und 864/2. Der Weg mit der Fl.Nr. 880/2 tritt im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke in das Flurstück 878 ein und durchquert den gesamten nördlichen Grundstücksteil. Der Weg mit der Fl.Nr. 864/2 tritt etwa in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze in das Flurstück 878 ein, verläuft durch zentralen östlichen Bereich des Grundstücks und dieser Weg endet etwa in der Mitte der südlichen Grundstückshälfte von Flurstück 878. Die beiden Wege sind öffentlich gewidmet und Eigentümer der Wege ist die Stadt Deggendorf. Allerdings handelt es sich um nicht ausgebaute Wege, was bedeutet, dass die jeweils an die Wege angrenzenden Grundstückseigentümer selbst für den Ausbau und Unterhalt der Wege verantwortlich sind.

### 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 878 nicht überplant und befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.

### Landschaftselemente, Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung

Das gesamte Flurstück 878 ist Bestandteil des Naturparkgebietes „Bayerischer Wald“ und die gesamte Grundstücksfläche liegt auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Beim Flurstück 878 ist keine Teilfläche vorhanden, die bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist.

Das Flurstück 878 enthält keinen Grundstücksbereich, der beim Amt für Landwirtschaft als sogenanntes „CC-relevantes Landschaftselement“ (z. B. Feld- oder Wiesenrain, Graben, Feldgehölz, etc.) erfasst ist.

### Natürliche und wirtschaftliche Ertragsbedingungen

In der Bodenschätzung sind die landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche als Grünland erfasst und entsprechend bonitiert worden. Bei den Grünlandflächen liegt ein Lehm Boden (L) vor, Bodentyp ist teilweise der Ranker und z. T. die Parabraunerde. Die in der Bodenschätzung zugeteilte Grünlandzahl liegt einheitlich bei 36. Die Wiesenbereiche liegen bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit leicht unter dem Durchschnitt aller Grünlandflächen in der Gemarkung Seebach ( $\emptyset$  ca. 38,04) bzw. deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf ( $\emptyset$  ca. 53,5).

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentüternachweis Flurstück 878 Gemarkung Seebach

Gebietszugehörigkeit:	Große Kreisstadt Deggendorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Im Grabenfeld
Fläche:	33 710 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	20 615 m <sup>2</sup> Wald 13 054 m <sup>2</sup> Grünland 41 m <sup>2</sup> Fließgewässer
Bodenschätzung:	12 814 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 4613  Gesamtertragsmesszahl 4613

### 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 am Umweltamt beim Landratsamt Deggendorf hat ergeben, dass für das vorgenannte Grundstück derzeit keine Eintragung im Altlastenverdachtskataster vorliegt.

### Die Verkehrswertermittlung für den Wiesenbereich von Flurstück 878

#### 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 €/m<sup>2</sup> (0,46 ha) und 10,00 €/m<sup>2</sup> (1,01 ha), im Durchschnitt bei ungefähr 5,92 €/m<sup>2</sup> (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. In der Tendenz sind die Kaufpreise von Grünlandflächen in den zurückliegenden Jahren angestiegen.

Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf zum 01.01.2022 festgesetzte Bodenrichtwert für Grünlandflächen in der Gemarkung Seebach liegt bei 4,00 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet. Bei der Festsetzung des Basispreises von Grünlandflächen mit Grünlandstatus ist die Kaufpreisentwicklung als Marktanpassung berücksichtigt.

#### Der Verkehrswert der Wiesenbereiche von Flurstück 878

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

## 2. Wertermittler Teil

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird für die Grünlandflächenanteile von Flurstück 878 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, folgender Verkehrswert geschätzt:

GZ des Amtsgericht Deggendorf	Gemarkung Seebach → Flurnummer	Gesamtgröße des Grundstücks in m <sup>2</sup>	Landwirtschaftlicher Grundstücksanteil ca. in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ca. € je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
1 K 15/23	878	33710	7237 m <sup>2</sup> Grünland 5817 m <sup>2</sup> Streuwiese, Ödland	3,60 <sup>1</sup> 2,70 <sup>2</sup>	26.053 15.706	41.800

<sup>1</sup> 3,60 €/m<sup>2</sup> = ca. 6,00 €/m<sup>2</sup> für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und einer Größe von rund 0,60 ha x 60 v. H. = (10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Grünlandzahl 36]; 15 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße, weil der insgesamt etwa 1,30 ha große Grünlandflächenanteil in mehrere Grundstücksbereiche unterteilt ist; kein Zu- oder Abschlag für Verkehrsanbindung; 15 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt)

<sup>2</sup> 2,70 €/m<sup>2</sup> = ca. 6,00 €/m<sup>2</sup> für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und einer Größe von rund 0,60 ha x 45 v. H. = (10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Grünlandzahl 36]; 15 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße, weil der insgesamt etwa 1,30 ha große Grünlandflächenanteil in mehrere Grundstücksbereiche unterteilt ist; kein Zu- oder Abschlag für Verkehrsanbindung; 15 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt; 15 % Abschlag wegen staunassen Bodenverhältnissen, etc.)

Der Verkehrswertanteil (Liquidationswert) der Wiesenbereiche im Flurstück 878 (13054 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 41.800.- €.

### 2.4.3 Verkehrswert gesamt

Die Verkehrswerte der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke **FlNr. 878 und 869/2, Gemarkung Seebach** werden zum Stichtag 25.10.2023 wie folgt begutachtet:

#### Gemarkung Seebach

FlNr.	Fläche FlNr. m <sup>2</sup>	Verkehrswert Wald EUR	Verkehrswert landwirtschaftl. Fläche EUR	Verkehrswert gesamt EUR	Verkehrswert pro m <sup>2</sup> EUR/m <sup>2</sup>
878	33 710	74.939,00	41.800,00	<b>116.739,00</b>	<b>3,46</b>
869/2	7 220	13.854,00	---	<b>13.854,00</b>	<b>1,92</b>
<b>Sa.</b>	<b>40 930</b>	<b>88.793,00</b>	41.800,00	<b>130.593,00</b>	<b>3,19</b>

## 2.5 Marktanpassung

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung des Berechnungsergebnisses hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Immobilien. Dies bedeutet, es ist ggf. eine Anpassung des Bewertungsergebnisses vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Bewertung werden die Bodenwerte aus aktuellen Vergleichswerten abgeleitet. In den Vergleichswerten, die auf tatsächlich realisierten Grundstücksverkäufen beruhen, sind in der Regel Wertbeeinflussungen durch konjunkturelle Gegebenheiten erfasst. Diesbezüglich wird daher keine Notwendigkeit für Zu- bzw. Abschläge gesehen. Grundstücksspezifische Besonderheiten sind bereits in vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlung der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage einer Stichprobenaufnahme und spiegelt daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert wird daher in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichsverfahrens, festgesetzt.

Passau, den 08.12.2023

Gefertigt:

.....  
Forstsachverständiger

### 3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandeswert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.
Alterswertfaktorenverfahren:	Formel: $HE = ((A_u - c) \times f + c) \times B^\circ$ d.h. das Alterswertfaktorenverfahren berechnet mit Hilfe von Alterswertfaktoren den Bestandeswert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturkosten (c) und des Bestockungsgrades ( $B^\circ$ ).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad ( $B^\circ$ ):	Der Bestockungsgrad ist das errechnete oder geschätzte Verhältnis der tatsächlichen →Derbholzmasse oder Grundfläche je ha zur entsprechenden Ertragstafelangabe.
Derbholz:	Oberirdische Holzmasse über 7 cm Durchmesser mit Rinde.
Ertragsklasse:	Relativer Maßstab für die Leistung eines Bestandes. Die Ertragsklasse wird mittels einer Ertragstafel für die fragliche Baumart über Bestandeshöhe und Bestandesalter ermittelt (= Bonität).

## ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation  
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

### Abkürzungen

BHD	Brusthöhendurchmesser
cm	Zentimeter
Efm o. R.	Erntefestmeter ohne Rinde
EST	Erweiterter Sortentarif (Holzerntetarif)
FP	Festpreis
ha	Hektar
m	Meter
Vorrat/ha	Vorrat pro ha
Vorrat/fl	Vorrat der Fläche
Zuwachs/ha	Zuwachs pro ha
Zuwachs/fl	Zuwachs der Fläche