

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573; Telefax 09971/20527

Gutachten 1545-5/05-23 vom 23.11.2023
--

1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts Deggendorf: 1 K 17/23

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 die Verkehrswerte der Grundstücke mit den Flurnummern 879, 880 und 881
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 17/23
Amanstraße 17 in 94469 Deggendorf

Eigentümer bzw. Eigentümerinnen:

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

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten und zwei Anlagen mit elf 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	6
1.4 Verwendete Unterlagen	6
2. Methodik der Verkehrswertermittlung	8
2.1 Bewertungsgrundsätze	8
2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungsstufen	10
3. Die Bewertungsobjekte	12
3.1 Allgemeines zu den Bewertungsgrundstücken	12
3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen	16
3.3 Innere und äußere Verkehrslage	17
3.4 Grundstücksbeschreibungen	18
3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzungen	24
3.6 Eintragungen im Grundbuch	25
3.7 Altlasten	26
4. Die Verkehrswertermittlung	27
4.1 Die Grundstücksqualität der Bewertungsobjekte	27
4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise und Kaufpreisentwicklung v. Grundstücken	27
4.3 Die Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke	29
5. Zusammenfassung	31

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.

Die nachfolgend aufgeführten, landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche sind mit schriftlichem Pachtvertrag 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 17/23 sind folgende Grundstücke unterworfen:

Lfd. Nr.	GZ des Gerichts	Gemarkung	Grundbuch / Blatt	Fl.Nr.	Fläche in m ²	Nutzung
1	1 K 17/23	Seebach	Seebach / 619	879	4970	Ackerland, Grünland
2	1 K 17/23	Seebach	Seebach / 619	880	4260	Ackerland, Grünland
3	1 K 17/23	Seebach	Seebach / 619	881	5760	Ackerland, Grünland
Summe					14990	-

Die drei beieinanderliegenden Grundstücke werden zum Großteil als Feld und teilweise als Wiese genutzt und die Acker- bzw. Wiesenbereiche der drei Grundstücke werden jeweils gemeinsam als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück bewirtschaftet.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 17/23) – 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
- 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 Die Bewertungsobjekte

3.1 Allgemeines zu den Bewertungsgrundstücken

Die drei beieinanderliegenden und zum weit größten Teil landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 879, 880 und 881 befinden sich rund 180 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich der Ortschaft Eichberg an einem von Osten nach Westen geneigten Hang. Die Grundstücke befinden sich somit im zentralen Bereich der Gemarkung Seebach. Die Gemarkung Seebach stellt den südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Deggendorf dar womit der Grundstücksbestand im zentralen Bereich 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.

Die Flurstücke 879, 880 und 881 liegen beieinander und stellen somit einen zusammenhängenden, insgesamt 14990 m² großen Grundstückskomplex dar, der gemeinsam als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt wird. Die jeweils nördlichen Grundstücksbereiche werden als Feld (laut Flurstücks- und Eigentümnachweis insgesamt ca. 10799 m²) bewirtschaftet und die jeweils südlichen Grundstücksbereiche sowie der Westteil von Flurstück 879 werden als Wiesen bzw. Grünland (laut Flurstücks- und Eigentümnachweis insgesamt etwa 3952 m²) genutzt. Die Flurstücke 882, 883, 884, 885 und 886 schließen östlich an die Flurstücke 879, 880 und 881 an. Die Acker- bzw. Wiesenbereiche der drei Grundstücke mit den Fl.Nr. 879, 880 und 881 werden derzeit auch zusammen mit den Acker- bzw. Wiesenbereichen der Flurstücke 878, 882, 883, 884, 885 und 886 (alles Bewertungsflächen) als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzt.

Die Grundstücke sind durchgängig von Osten nach Westen geneigt und vom Landwirtschaftsamt ist dem Feldstück die Erosionsgefährdungsklasse 2⁵ zugeteilt.

Verkehrsmäßig erschlossen werden die drei Grundstücke über zwei an der Nord- bzw. Südseite entlangverlaufenden Wege, die sich im Eigentum der Stadt Deggendorf befinden. Kleine Teilflächen der beiden Wege sind jeweils Bestandteil der Bewertungsgrundstücke (laut Flurstücks- und Eigentüternachweis insgesamt etwa 239 m²).

Der Grundstücksbestand ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen.

Nutzungsberechtigter bzw. Bewirtschafter der Grundstücke – Pachtvertrag

Die als Acker bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereiche der Flurstücke 879, 880 und 881 sind an einen Landwirt aus dem Stadtgebiet Deggendorf sowie eine Landwirtin aus der Gemeinde Auerbach verpachtet. Der Pachtzins für die Wiesenbereiche beläuft sich auf rund 250.- €/ha/Jahr und der Pachtzins für die Ackerflächenanteile liegt bei 500.- €/ha/Jahr. Die schriftlichen Pachtverträge sind bereits vor Jahren abgelaufen, da diese aber weder von der Eigentümer- noch von Pächterseite gekündigt wurden, haben sich die Pachtverträge jeweils automatisch um ein weiteres Jahr verlängert. Die Restlaufzeit der Pachtverhältnisse wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der einzelnen Grundstücke aus.

Bezogen auf die Größe der Feldstücke, deren Zuschnitt, die verkehrsmäßige Erschließung sowie deren Bonität und damit deren Ertragsfähigkeit sind die Acker- und Grünlandflächen zu durchschnittlichen Konditionen verpachtet.

⁵ Ackerflächen, die der Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt sind, dürfen vom 1. Dezember bis einschließlich 15. Februar nicht gepflügt werden. Zudem ist das Pflügen dieser Ackerflächen ab dem 16. Februar bis einschließlich 30. November nur zulässig, wenn unmittelbar danach anschließend eine Ansaat erfolgt. Sofern nach dem Pflügen eine Zwischenfrucht ausgebracht wird, muss diese so frühzeitig ausgesät werden, dass die Vegetationszeit vor dem Winter ausreicht, um einen ausreichenden Pflanzenbestand als Erosionsschutz entwickeln zu können. Ein generelles Pflugverbot auf diesen Flächen besteht jedoch vor der Aussaat von Reihenkulturen mit einem Abstand von 45 cm und mehr (z. B. Mais).

Acker- bzw. Dauergrünlandstatus

Den als Feld bzw. Acker genutzten Grundstücksbereichen ist vom Amt für Landwirtschaft und Forsten der Ackerstatus zugeteilt, heißt diese Flächen können auch künftig weiter als Feld bewirtschaftet werden. Den als Wiesen- bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt hingegen 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

Der Grundstücksbestand war in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, weswegen die Grundstücksgrenzen unabgemarkt und 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 Bewertungsgrundstücke nicht flurbereinigt sind, weisen die einzelnen Grundstücke teilweise geringe Flächengrößen auf und teilweise ist auch der Zuschnitt der Grundstücke unförmig. Dies kann zu hohen proportionalen Bewirtschaftungskosten und bedingt auch zu hohen Vorgewende- und Randverlusten führen.

Da allerdings der Großteil des Grundstücksbestandes aneinander anschließt und diese somit Bewirtschaftungseinheiten bilden, wird der Nachteil der geringen Grundstücksgröße bzw. des teilweise ungünstigen Flächenzuschnitts weitgehend kompensiert. Diese Aussage trifft auch auf die drei beieinanderliegenden und somit gemeinsam zu bewirtschaftenden Flurstücke 879, 880 und 881 zu.

Für jede der drei Bewertungsflächen liegt jeweils ein direkter Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz vor. Da es aber im Gemarkungsgebiet von Seebach keine Flurbereinigung gab, ist der Ausbauzustand der Feldwege unzureichend bzw. teilweise sehr schlecht und die Wege sind ebenfalls nicht abgemarkt. Die beiden Wege mit den Flurnummern 880/2 und 864/2, die an der Nord- bzw. Südseite an den drei Grundstücken entlangverlaufen, befinden sich im Eigentum der Stadt Deggendorf. Die zwei Wege sind als nicht ausgebaute, öffentliche Feld- und Waldwege gewidmet. Da die Wege nicht ausgebaut sind, sind die jeweils an die Wege angrenzenden Grundstückseigentümer für den Ausbau und Unterhalt der Wege 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.

Die drei Bewertungsflächen weisen Grundstücksgrößen von rund 0,43 ha bis knapp 0,58 ha auf. Da die drei Grundstücke aber gemeinsam als ein knapp 1,50 ha großes Feldstück bewirtschaftet werden können, wird der Nachteil der geringen Flächengröße weitgehend kompensiert. Mit einer durchschnittlichen Einzelgröße von knapp 0,50 ha ($14990 \text{ m}^2 : 3 \text{ Grundstücke}$) bzw. einer Größe von knapp 1,50 ha für das gesamte Feldstück liegen die landwirtschaftlichen Flächen bezüglich der Einzelgröße etwa im Durchschnitt aller Acker- und Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 0,55 ha), aber 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 Bewertungsflächen befinden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf ist der gesamte Grundstücksbestand nicht überplant und befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sind alle Grundstücke als „Flächen der Landwirtschaft“ dargestellt.

Landschaftselemente, Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung

Die drei Bewertungsflächen sind Bestandteil des Naturparkgebietes und des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Bei den drei Grundstücken ist keine Teilfläche vorhanden, die bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist.

Die Bewertungsflächen enthalten keinen Grundstücksbereich, der beim Amt für Landwirtschaft als sogenanntes „CC-relevantes Landschaftselement⁶“ (z. B. Feld- oder Wiesenrain, Graben, Feldgehölz, etc.) erfasst ist.

3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen

Bodenarten - Bodentypen

In der Bodenschätzung ist jeweils der Großteil der Grundstücksflächen als Acker erfasst und entsprechend bonitiert worden (siehe Anlage I, Blatt 4 und 5). Bei den Ackerbereichen liegt die Bodenart stark lehmiger Sand (SL) vor, beim Grünland ist es die Bodenart Lehm (L). Die Zustandsstufe der aus Verwitterung (V) entstandenen Ackerflächen liegt bei 4.

Bei den Acker- und Wiesenbereichen liegt vorwiegend der Bodentyp Ranker vor, teilweise die Parabraunerde.

⁶ 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.

Der Humus- und Feinerdeanteil⁷ der relativ nährstoffarmen Böden ist vergleichsweise gering, weshalb auch die Wasserhaltefähigkeit der zumeist durchlässigen Acker- und Wiesenböden als schlecht einzustufen ist.

Wertzahlen

Die Acker- und Grünlandzahlen⁸ eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der zu bewertenden Flächen liegen laut den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch (ALB) zwischen 36 bis 47 Punkten. Im Durchschnitt liegen die Acker- und Grünlandzahlen der drei Bewertungsflächen bei etwa 40,5. Die Grundstücke liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit somit etwa im Durchschnitt aller landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Seebach (Ø ca. 39,65) aber unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf (Ø ca. 53,5).

Die Klimadaten ergeben im langjährigen Durchschnitt⁹ folgende Werte:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 726 l/m²
- Die langjährige Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,1 °C
- Die Höhe der Grundstücke über NN liegt zwischen etwa 413 m (Westseite von Fl.Nr. 879) und rund 433 m (Nordostecke von Fl.Nr. 881)
- 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. 6,5km.

⁷ 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

⁸ Acker- bzw. Grünlandzahl = Ertragsmesszahlen (= EMZ) : Fläche in a (1 a = 1 ar = 100 m²)

⁹ nächst gelegene Wetterstation Neusling bei Buchhofen (Daten von 1990 bis 2020)

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.

Jedes der drei Bewertungsgrundstücke verfügt über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Der mit Schotter befestigte Weg mit der Fl.Nr. 880/2 führt an der Nordseite an den drei Grundstücken entlang und von dem Weg aus ist auf die gesamte Länge eine höhengleiche Einfahrt in die als Acker genutzten Grundstücksbereiche möglich. Entlang der Südseite verläuft der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2 an den Grundstücken entlang. Auch von diesem Wiesenweg aus ist auf fast die gesamte Länge eine höhengleiche Einfahrt in die als Wiese genutzten Grundstücksbereiche möglich.

Da es im Gemarkungsgebiet von Seebach keine Flurbereinigung gab, ist der Ausbauzustand der Feldwege unzureichend bzw. teilweise sehr schlecht und wie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind auch die Grundstücksgrenzen der Feldwege nicht abgemarkt. Die beiden Wege mit den Flurnummern 880/2 und 864/2, die an der Nord- bzw. Südseite an den drei Grundstücken entlangverlaufen, befinden sich im Eigentum der Stadt Deggendorf. Die zwei Wege sind als nicht ausgebaute, öffentliche Feld- und Waldwege gewidmet. 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 Grundstücksbeschreibungen

Die Beschreibung der einzelnen Grundstücke beschränkt sich auf das Wesentliche. Dem Gutachten sind in den Anlagen die Flurstücks- und Eigentüternachweise mit Bodenschätzung, Lagepläne, Luftbilder und eine Fotodokumentation beigelegt, aus welcher die Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften der Grundstücke ersichtlich sind.

Das Flurstück 879 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 4970 m²; Lage: „Im Grabenfeld“


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 der Ortseinsicht bzw. dem Flurstücks- und Eigentüternachweis werden ungefähr 2895 m ² als Ackerland (nordöstlicher Grundstücksteil) bewirtschaftet, ca. 1951 m ² werden als Wiese (südlicher und westlicher Grundstücksbereich) genutzt und bei etwa 124 m ² handelt es sich um einen Weg (entlang der Nordseite).
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Von der Nordseite her erfolgt die Zufahrt zu dem als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereich über den mit Schotter befestigten Weg mit der Fl.Nr. 880/2. Der Schotterweg entlang der Nordseite ragt zum Teil in die Bewertungsfläche hinein, was bedeutet, dass die Wegfläche teilweise Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist. Die Zufahrt zum westlichen Wiesenbereich ist ebenfalls über den Weg mit der Fl.Nr. 880/2 möglich und zum südlichen Wiesenbereich gelangt man entweder über den westlichen Wiesenteil oder über den an der Südseite entlangverlaufenden, allerdings nicht ausgebauten Weg mit der Fl.Nr. 864/2.
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	Die annähernd rechteckig geformte, nach Süden hin schmaler werdende Fläche ist etwa 125 m lang und zwischen rund 23 m (Süden) und 49 m (Norden) breit. Das Flurstück 879 liegt ca. 300 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Nordosten (ca. 422 m über Normalnull) nach Westen (ca. 413 m über NN) geneigten Hang. Die Hangneigung liegt im Mittel bei etwa 14 %. Der Ackerbereich von Flurstück 879 und auch dessen Wiesenbereich wird jeweils zusammen mit den Acker- bzw. Wiesenbereichen der im Osten (Flurstücke 880 bis 886) anschließenden Nachbargrundstücke als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt.




	<p>Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Acker bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von insgesamt etwa 1,89 ha auf und diesen als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamts der Ackerstatus zugeteilt. Die Erosionsgefährdungsklasse Wasser des Feldstücks liegt bei 2.</p> <p>Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Wiese bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von knapp 1,30 ha auf und diesen als Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamts der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.</p> <p>Beim Ackerbereich liegt die Bodenart stark lehmiger Sand (SL) vor, entstanden aus Verwitterung, und in der Bodenschätzung ist dem Ackerbereich die Ackerzahl 40 zugeteilt worden. Dem Wiesenbereich mit der Bodenart Lehm (L) sind Grünlandzahlen von 36 bis 47 zugeteilt worden. Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Fläche liegt bei etwa \varnothing 40,20 (= 1948 Ertragsmesszahlen : 48,46 ar ldw. Fläche).</p>
---	--

Das Flurstück 880 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von **4260 m²**; Lage: „Im Grabenfeld“

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 Flurstücks- und Eigentüternachweis werden ungefähr 3404 m ² als Ackerland (nördlicher Grundstücksteil) bewirtschaftet, ca. 821 m ² werden als Wiese (südlicher Grundstücksbereich) genutzt und bei etwa 35 m ² handelt es sich um einen Weg (entlang der Nordseite).

<p>Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung</p>	<p>Von der Nordseite her erfolgt die Zufahrt zu dem als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereich über den mit Schotter befestigten Weg mit der Fl.Nr. 880/2. Der Schotterweg entlang der Nordseite ragt zum Teil in die Bewertungsfläche hinein, was bedeutet, dass die Wegfläche teilweise Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist. Die Zufahrt zum südlichen, als Wiese genutzten Grundstücksteil erfolgt über den nicht ausgebauten Weg mit der Fl.Nr. 864/2.</p>
<p>Schutzgebietsausweisung</p>	<p>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.</p>
<p>Sonstiges/Bemerkung</p> 	<p>Das annähernd rechteckig geformte Grundstück ist ungefähr 114 m lang und durchschnittlich etwa 40 m breit. Das Flurstück 880 liegt etwa 250 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Nordosten (ca. 427 m über Normalnull) nach Südwesten (ca. 419 m über Normalnull) geneigten Hang. Die Hangneigung liegt im Mittel bei gut 12 %. Der Ackerbereich von Flurstück 880 und auch dessen Wiesenbereich wird jeweils zusammen mit den Acker- bzw. Wiesenbereichen der im Westen (Flurstücke 879) und Osten (Flurstücke 881 bis 886) anschließenden Nachbargrundstücke als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt. Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Acker bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von insgesamt etwa 1,89 ha auf und diesen als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt. Die Erosionsgefährdungsklasse Wasser des Feldstücks liegt bei 2.</p> <p>Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Wiese bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von knapp 1,30 ha auf und diesen als Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.</p>

	<p>Beim Ackerbereich liegt die Bodenart stark lehmiger Sand (SL) vor, entstanden aus Verwitterungsgestein, und in der Bodenschätzung ist dem Ackerbereich die Ackerzahl 40 zugeteilt worden. Dem Wiesenbereich mit der Bodenart Lehm (L) ist die Grünlandzahl 47 zugeteilt worden. Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl des Grundstücks liegt bei etwa ($\bar{\varnothing} 40,30 = 1703$ Ertragsmesszahlen : 42,25 ar landwirtschaftliche Fläche).</p>
---	---

Das Flurstück 881 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 5760 m²; Lage:

„Im Grabenfeld“

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 Flurstücks- und Eigentüternachweis werden ungefähr 4500 m ² als Ackerland (nördlicher Grundstücksteil) bewirtschaftet, ca. 1180 m ² werden als Wiese (südlicher Grundstücksbereich) genutzt und bei etwa 80 m ² handelt es sich um einen Weg (entlang der Nordseite).
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Von der Nordseite her erfolgt die Zufahrt zu dem als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereich über den mit Schotter befestigten Weg mit der Fl.Nr. 880/2. Der Schotterweg entlang der Nordseite ragt zum Teil in die Bewertungsfläche hinein, was bedeutet, dass die Wegfläche teilweise Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist. Die Zufahrt zum südlichen, als Wiese genutzten Grundstücksteil erfolgt über den nicht ausgebauten Weg mit der Fl.Nr. 864/2.

<p>Schutzgebietsausweisung</p>	<p>Das gesamte Grundstück liegt im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald und bis auf eine ganz kleine Teilfläche im Südosten des Grundstücks liegt auch das gesamte Grundstück im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.</p>
<p>Sonstiges/Bemerkung</p> 	<p>Das annähernd rechteckig geformte Grundstück ist ungefähr 105 m lang und durchschnittlich etwa 58 m breit. Das Flurstück 881 liegt etwa 180 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Nordosten (ca. 433 m über Normalnull) nach Südwesten (ca. 422 m über Normalnull) geneigten Hang. Die Hangneigung liegt im Mittel bei ungefähr 9,2 %. Der Ackerbereich von Flurstück 881 und auch dessen Wiesenbereich wird jeweils zusammen mit den Acker- bzw. Wiesenbereichen der im Westen (Flurstücke 880 und 879) und Osten (Flurstücke 882 bis 886) anschließenden Nachbargrundstücke als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt.</p> <p>Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Acker bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von insgesamt etwa 1,89 ha auf und diesen als Feld bewirtschafteten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt. Die Erosionsgefährdungsklasse Wasser des Feldstücks liegt bei 2.</p> <p>Das zusammen mit den anderen Bewertungsflächen als Wiese bewirtschaftete Feldstück weist laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes eine Größe von knapp 1,30 ha auf und diesen als Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.</p> <p>Beim Ackerbereich liegt die Bodenart stark lehmiger Sand (SL) vor, entstanden aus Verwitterungsgestein, und in der Bodenschätzung ist dem Ackerbereich die Ackerzahl 40 zugeteilt worden. Dem Wiesenbereich mit der Bodenart Lehm (L) ist die Grünlandzahl 47 zugeteilt worden. Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl des Grundstücks liegt bei etwa (\emptyset 40,92 = 2324 Ertragsmesszahlen : 56,80 ar landwirtschaftliche Fläche).</p>

	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als dingliche Sicherung für ein Starkstromleitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Ostbayern AG eingetragen. Es handelt sich dabei um eine oberirdische 110 kV Freileitung, welche den südöstlichsten Grundstücksbereich überspannt. Da sich im Grundstück kein zugehöriger Stahlgittermast befindet, wirkt sich die oberirdische Freileitung kaum negativ auf die derzeitige Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Fläche aus.</p>
--	---

3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzungen

Die Grundstücke werden so genutzt, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentüternachweis) dargestellt. Die Flurstücks- und Eigentüternachweise der einzelnen Grundstücke sind in der Anlage I (Blatt 4 und 5) zum Gutachten aufgeführt.

Die einzelnen Nutzungen bzw. die genauen Flächenanteile sind in der Grundstücksbeschreibung detailliert aufgeführt, wobei die tatsächlichen Nutzungen beim Ortstermin festgestellt worden sind. Die Flächenmaße der einzelnen Nutzungen, heißt die Acker- bzw. Grünlandflächenanteile der einzelnen Grundstücke, decken sich weitgehend mit den Flächenmaßen, die beim Amt für Landwirtschaft und Forsten in Deggendorf erfasst sind.

Mit einer durchschnittlichen Größe von knapp 0,50 ha (14990 m² : 3 Grundstücke) liegen die drei landwirtschaftlichen Flächen bezüglich der Grundstücksgröße im Bereich der Durchschnittsgröße aller Acker- und Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (Ø ca. 0,55 ha), aber unter dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen im Landkreis Deggendorf (Ø ca. 0,80 ha).

Die Acker- und Grünlandzahlen sind Parameter für die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Flächen. Bei den Bewertungsgrundstücken schwanken diese von 36 bis 47 und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der drei landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 40,51¹⁰. Die Grundstücke liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit etwa im Bereich aller landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Seebach (Ø ca. 39,65), aber unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf (Ø ca. 53,48).

3.6 Eintragungen im Grundbuch

Der Grundstücksbestand ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen. Die Eintragungen beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag.

Erste Abteilung - Eigentümer

- 1 bis 10 Eigentümer in Erbengemeinschaft -

¹⁰ 40,505 = 5975 Ertragsmesszahlen : 147,51 ar Acker- und Grünlandfläche

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, noch nachfolgende Eintragungen:

Grundbuch von Seebach Blatt 619

Lfd. Nr. der Eintragungen ¹¹	Flurnummer des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen
4	881	<p>Starkstromleitungsrecht für die Energieversorgung Ostbayern AG in Regensburg; gemäß Bewilligung vom 28.10.1970</p> <p>→ In der Anlage I, Blatt 6, ist der Verlauf der oberirdischen Starkstromleitung bzw. dessen zugehöriger Schutzstreifenbereich dargestellt. Die Freileitung bzw. der Schutzstreifenbereich tangieren das Grundstück im südöstlichen Grundstücksbereich. Da sich im Grundstück kein zugehöriger Stahlgittermast befindet, wirkt sich die oberirdische Freileitung kaum negativ auf die derzeitige Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Fläche aus.</p>

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 den vorgenannten Grundstücksbestand bzw. die drei Einzelgrundstücke derzeit keine Eintragungen im Altlastenverdachtskataster vorliegen.

¹¹ die nicht aufgeführten Nummern betreffen die Bewertungsfläche nicht oder sind gelöscht

4 Die Verkehrswertermittlung

4.1 Die Grundstücksqualität der Bewertungsobjekte

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 keine Bereiche, in welchen sich die Bewertungsflächen befinden. Im Flächennutzungsplan sind alle Bewertungsgrundstücke als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Dem Flächennutzungsplan zufolge liegen alle Bewertungsgrundstücke im unbeplanten Außenbereich. Die Grundstücke liegen 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 eines der Grundstücke oder Teilflächen 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 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 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.

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 auch 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 Die Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke

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 einzelnen Bewertungsflächen werden folgende Verkehrswerte für die Bewertungsgrundstücke 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 17/23	879	4970	2895 m ² Ackerland 1951 m ² Dauergrünland 124 m ² Weg	8,36 ¹² 4,38 ¹³ 4,00	24.202 8.545 496	33.200
1 K 17/23	880	4260	3404 m ² Ackerland 821 m ² Dauergrünland 35 m ² Weg	8,36 ¹⁴ 4,80 ¹⁵ 4,00	28.457 3.941 140	32.500
1 K 17/23	881	5760	4500 m ² Ackerland 1180 m ² Dauergrünland 80 m ² Weg	8,54 ¹⁶ 5,40 ¹⁷ 4,00	38.430 6.372 320	45.100
Summen		14990	14990 m²	-	-	110.800

Der Gesamtverkehrswert (Summe der Liquidationswerte) der drei Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 879, 880 und 881 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 110.800,- €.

¹² 8,36 €/m² = ca. 8,80 €/m² für durchschnittliche Ackerflächen mit Ackerzahl ca. 44 und Größe rund 0,80 ha x 95 v. H. = (5 % Abschlag für leicht unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40,0]; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Zuschlag für relativ günstigen Flächenzuschnitt)

¹³ 4,38 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 73 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Ø Grünlandzahl ca. 44,8]; 15 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 3 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 15 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt)

¹⁴ 8,36 €/m² = ca. 8,80 €/m² für durchschnittliche Ackerflächen mit Ackerzahl ca. 44 und Größe rund 0,80 ha x 95 v. H. = (5 % Abschlag für leicht unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40,0]; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Zuschlag für relativ günstigen Flächenzuschnitt)

¹⁵ 4,80 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 80 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Grünlandzahl 47]; 20 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt)

¹⁶ 8,536 €/m² = ca. 8,80 €/m² für durchschnittliche Ackerflächen mit Ackerzahl ca. 44 und Größe rund 0,80 ha x 97 v. H. = (5 % Abschlag für leicht unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40,0]; 8 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Zuschlag für relativ günstigen Flächenzuschnitt)

¹⁷ 5,40 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 90 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Grünlandzahl 47]; 15 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag wegen 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. Der Grundstücksbestand befindet sich somit im zentralen Teil des Landkreises Deggendorf.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche sind mit schriftlichen Pachtverträgen verpachtet.

Der Grundstücksbestand ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragen.

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 17/23) – hat mit den Beschlüssen vom 25.05.2023 ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundstücksbestand in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, eingeleitet.

Die gutachtlichen Ermittlungen haben folgende Ergebnisse erbracht:

GZ des Amtsgericht Deggendorf	Gemarkung Seebach → Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücksanteils bzw. Nutzungsmöglichkeit ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks in €
1 K 17/23	879	4970	2895 m ² Ackerland 1951 m ² Dauergrünland 124 m ² Weg	33.200
1 K 17/23	880	4260	3404 m ² Ackerland 821 m ² Dauergrünland 35 m ² Weg	32.500
1 K 17/23	881	5760	4500 m ² Ackerland 1180 m ² Dauergrünland 80 m ² Weg	45.100
Summen		14990	14990 m²	110.800

Der Gesamtverkehrswert (Summe der Liquidationswerte) der drei Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 879, 880 und 881 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 110.800.- €.

Auch wenn die drei Einzelgrundstücke bzw. deren landwirtschaftliche Grundstücksanteile einen teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt und eine unterdurchschnittliche Grundstücksgröße aufweisen, so stellt der Umstand, dass es sich um einen größeren Grundstücksbereich handelt der gemeinsam bewirtschaftet werden kann, einen nicht unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dieser wirtschaftliche Vorteil durch einen Zuschlag zum Verkehrswert honoriert. Das heißt, die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) entspricht nicht dem Gesamtverkehrswert der jeweiligen Bewirtschaftungseinheit, wenn man eine solche als Ganzes an einen Eigentümer veräußern würde. Unter den gegebenen Umständen, hier insbesondere unter Berücksichtigung des zum Teil ungünstigen Flächenzuschnitts und der geringen Größe der einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche, wird der, bei einer Veräußerung der gesamten Bewirtschaftungseinheit an einen Eigentümer anzusetzende wirtschaftliche Vorteil auf etwa 1,20 bis 1,25 geschätzt. Dieser von der Summe der Liquidationswerte „abweichende Gesamtverkehrswert“ wird demzufolge auf rund 135.700.- € geschätzt (= 110.800.- € x 122,5 v. H.).

Aufgestellt:

Willmering, den 23.11.2023