

Agrarbüro Ostbayern

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham
Telefon 09971/20573; Telefax 09971/20527Gutachten 1545-7/05-23
vom 25.11.2023

1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts
Deggendorf: **1 K 19/23****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
804, 887 und 888 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 19/23
Amanstraße 17 in 94469 Deggendorf

Eigentümer bzw. Eigentümerinnen:

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

Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten und zwei Anlagen mit 17 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	30

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. 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.

Der Großteil der ldw. Flächen bzw. der landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche ist mit schriftlichen Pachtverträgen verpachtet. Die überwiegend als Wiesen genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 804, 887 und 888 sind aktuell nicht verpachtet und die Grundstücke sind 2023 auch nicht bewirtschaftet bzw. gemäht worden.

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 19/23 sind folgende Grundstücke unterworfen:

Lfd. Nr.	GZ des Gerichts	Gemarkung	Grundbuch / Blatt	Fl.Nr.	Fläche in m ²	Nutzung
1	1 K 19/23	Seebach	Seebach / 619	804	1570	Ackerland, Grünland
2	1 K 19/23	Seebach	Seebach / 619	887	4190	Ackerland, Grünland
3	1 K 19/23	Seebach	Seebach / 619	888	2620	Ackerland, Grünland
Summe					8380	-

Die drei beieinanderliegenden Grundstücke werden zum Großteil als Wiese bzw. Grünland genutzt. Der Wiesenbereich von Flurstück 887 und der Großteil des Wiesenbereichs von Flurstück 888 werden gemeinsam als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzt. Der südöstliche Wiesenbereich von Flurstück 888 und der Wiesenbereich von Flurstück 804 werden ebenfalls gemeinsam als ein Feldstück bewirtschaftet. Auf dem Flurstück 888 befindet sich zudem eine kleine Güllegrube.

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 19/23) – hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt, für den beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Seebach in Blatt 619 vorgetragene Grundstücksbestand ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.

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

Das Gutachten soll in drei Ausfertigungen vorgelegt werden.

1.2 Die Ortsbesichtigung

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

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

1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt

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

1.4 Verwendete Unterlagen

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

- Topographische Umgebungskarten für den Bereich der Bewertungsflächen und das Gebiet der Gemarkung Seebach sowie der Stadt Deggendorf und Umgebung
- Lagepläne und Ortholufbilder 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
- Grundriss- und Schnittzeichnung für die auf dem Flurstück 888 befindliche Güllegrube

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 zum weit größten Teil als Wiese bzw. Grünland genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 804, 887 und 888 befinden sich unmittelbar westlich der Ortschaft Eichberg. Das Flurstück 804 schließt an der Nord- und Ostseite an ein mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebautes Hofstellengrundstück an. Die zwei beieinanderliegenden Flurstücke 887 und 888 liegen westlich von Flurstück 804, nur durch einen Weg voneinander getrennt.

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 887 und 888 liegen beieinander und stellen somit einen zusammenhängenden, insgesamt 6810 m² großen Grundstückskomplex dar, von dem etwa 6582 m² gemeinsam als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt wird. Durch den südöstlichen Grundstücksteil von Flurstück 888 verläuft der öffentlich gewidmete Weg mit der Fl.Nr. 864/2, sodass der östlich des Weges gelegene Wiesenbereich (ca. 228 m²) nicht zusammen mit dem westlichen Wiesenbereich und dem Flurstück 887 bewirtschaftet werden kann. Der südöstlich des Weges gelegene Wiesenbereich von Flurstück 888 wird zusammen mit dem Flurstück 804 bewirtschaftet. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereiche werden ausschließlich als Wiese bzw. Grünland genutzt, eine Ackernutzung liegt bei den Grundstücken somit nicht vor.

Im Nordteil von Flurstück 888 befindet sich eine kleine Güllegrube, die 1992 erbaut wurde und ein Fassungsvermögen von rund 150 m³ hat.

An die Flurstücke 887 und 888 schließen an der Westseite die Bewertungsflächen mit den Flurnummern 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885 und 886 an. Diese zehn Grundstücke stellen somit einen insgesamt 3,5390 ha großen Grundstückskomplex dar, dessen Acker- bzw. Wiesenbereiche gemeinsam bewirtschaftet werden können.

Die Flurstücke 887 und 888 sind leicht von Norden nach Südwesten geneigt und da die Bewirtschaftungseinheit aus den beiden Grundstücken (= Feldstück) in den zurückliegenden Jahren vom Landwirtschaftsamt nicht erfasst war, ist dem Feldstück keine Erosionsgefährdungsklasse Wasser zugeteilt worden. Das Flurstück 804 ist ebenfalls leicht von Norden nach Südwesten geneigt und da auch dieses Wiesengrundstück in den zurückliegenden Jahren nicht vom Landwirtschaftsamt erfasst war, ist auch diesem Grundstück keine Erosionsgefährdungsklasse Wasser zugeteilt worden.

Verkehrsmäßig erschlossen werden die drei Grundstücke über zwei öffentlich gewidmete Wege, die sich im Eigentum der Stadt Deggendorf befinden. Der Weg mit der Fl.Nr. 880/2 verläuft an der Nordseite der Flurstücke 887 und 888 entlang und von dort aus ist eine höhengleiche Einfahrt in die Wiesenbereiche möglich. Der Weg mit der Fl.Nr. 864/2 führt zunächst an der Nordostseite von Flurstück 888 entlang und verläuft dann schließlich durch den südöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888. Im weiteren Verlauf führt der Weg dann an der Südseite der Flurstücke 888 und 887 entlang. Über den Weg mit der Fl.Nr. 864/2 wird auch das Flurstück 804 verkehrsmäßig erschlossen. Der Weg reicht bis an die nordwestliche Grundstücksecke von Flurstück 804 heran und von dort aus ist über den südöstlichen Wiesenbereich von Flurstück 888 eine höhengleiche Einfahrt in das Flurstück 804 möglich.

Teilflächen der beiden Wege ragen in die Flurstücke 887 und 888 hinein, sind somit jeweils Bestandteil der Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 887 und 888 (laut Flurstücks- und Eigentüternachweis insgesamt etwa 224 m²).

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

Nutzungsberechtigter bzw. Bewirtschafter der Grundstücke – Pachtvertrag

Die Wiesenbereiche der Flurstücke 804, 887 und 888 sind derzeit nicht verpachtet und die Wiesen sind im Jahr 2023 nicht bewirtschaftet bzw. nicht gemäht worden.

Acker- bzw. Dauergrünlandstatus

Den als Wiese bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Amt für Landwirtschaft und Forsten 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 der Großteil der Grundstücksgrenzen unabgemarkt ist. Lediglich die nördliche und östliche Grundstücksgrenze von Flurstück 804 sowie die nördliche Grundstücksgrenze von Flurstück 888 sind abgemarkt und somit durch Grenzzeichen markiert. 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 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 das Flurstück 887 und der Großteil von Flurstück 888 aneinander anschließen, somit eine Bewirtschaftungseinheit bilden, wird der Nachteil der geringen Grundstücksgröße bzw. des teilweise ungünstigen Flächenzuschnitts teilweise kompensiert.

Die Flurstücke 887 und 888 verfügen über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und das Flurstück 804 kann über den Weg mit der Fl.Nr. 864/2 sowie den östlichsten Grundstücksbereich von Flurstück 888 angefahren werden. Da es 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. Ostseite an den 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 nur knapp 0,16 ha bis knapp 0,42 ha auf. Da die zwei Grundstücke mit den Fl.Nr. 887 und 888 beieinander liegen und somit gemeinsam als ein ca. 0,65 ha großes Feldstück bewirtschaftet werden können, wird der Nachteil der geringen Flächengröße z. T. kompensiert. Mit einer durchschnittlichen Einzelgröße von nur knapp 0,28 ha ($8380 \text{ m}^2 : 3 \text{ Grundstücke}$) bzw. einer Größe von rund 0,65 ha für das Feldstück der Flurstücke 887 und 888 liegen die ldw. Flächen bezüglich der Einzelgröße etwa im Durchschnitt aller Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 0,44 ha), aber deutlich 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 „Bayerischer Wald“, sie liegen aber in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Keines der Grundstücke und auch nicht Teilflächen davon sind bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems.

Die Bewertungsflächen enthalten keinen Grundstücksbereich, der beim Amt für Landwirtschaft als sogenanntes „CC-relevantes Landschaftselement“⁵ (z. B. Feld- oder Wiesenrain, Graben, Feldgehölz, etc.) erfasst ist.

3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen

Bodenarten - Bodentypen

In der Bodenschätzung ist das Flurstück 887 und der Großteil von Flurstück 888 noch als Acker erfasst und entsprechend bonitiert worden (siehe Anlage I, Blatt 4 und 5). Das Flurstück 804 ist bereits in der Bodenschätzung komplett als Grünlandfläche erfasst worden. Bei den Ackerbereichen liegt die Bodenart sandiger Lehm (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.

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

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

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

Wertzahlen

Die Acker- und Grünlandzahlen⁷ eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der zu bewertenden Flächen liegen laut den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch (ALB) zwischen 44 und 47 Punkten. Im Durchschnitt liegen die Acker- und Grünlandzahlen der drei Bewertungsflächen bei etwa 44,7. Die Grundstücke liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit leicht über dem Durchschnitt aller landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Seebach (\emptyset ca. 39,65) aber unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf (\emptyset ca. 53,5).

Die Klimadaten ergeben im langjährigen Durchschnitt⁸ folgende Werte:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 726 l/m²
- Die langjährige Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,1 °C
- Die Höhe der Grundstücke über NN liegt zwischen etwa 441 m (Südwestecke von Fl.Nr. 887) und rund 452 m (Nordostecke von Fl.Nr. 888)
- Die durchschnittliche Vegetationsdauer (> 5 °C) liegt bei etwa 241 Tagen pro Jahr

3.3 Innere und äußere Verkehrslage

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

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

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

Die Flurstücke 887 und 888 verfügen 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 Flurstücken 887 und 888 entlang und von dem Weg aus ist auf die gesamte Länge eine höhengleiche Einfahrt in die Wiesenbereiche möglich. Der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2 verläuft zunächst entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 888, dann durch den südöstlichen Wiesenbereich von Flurstück 888 und im weiteren Verlauf schließlich an der Südseite an den Flurstücken 888 und 887 entlang. Auch von diesem Wiesenweg aus ist auf die gesamte Länge eine höhengleiche Einfahrt in die als Wiese genutzten Grundstücksbereiche möglich. Beim Flurstück 804 reicht die nordwestliche Grundstücksecke zwar bis an den Weg heran, man kann aber von dem Weg aus nicht direkt in das Flurstück 804 einfahren, weil sich dazwischen noch der östlichste Wiesenbereich von Flurstück 888 (= Bewertungsfläche) befindet (siehe Anlage I, Blatt 3).

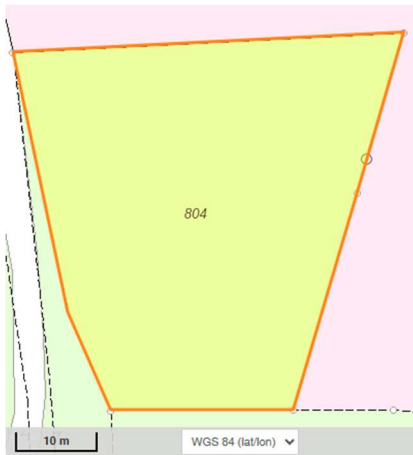
Da es im Gemarkungsgebiet von Seebach keine Flurbereinigung gab, ist der Ausbauzustand der Feldwege unzureichend bzw. teilweise sehr schlecht und wie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind auch die Grundstücksgrenzen der Feldwege nicht abgemarkt. Die beiden Wege mit den Flurnummern 880/2 und 864/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Deggendorf und 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 804 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 1570 m²; Lage: „In Eichberg“

Grundbuch - Blattstelle	Seebach – Blatt 619
Planungsrechtlicher Zustand	Auch wenn das Grundstück an der Nord- und Ostseite an ein mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebautes Hofstellengrundstück anschließt, so ist die gesamte Grundstücksfläche von Fl.Nr. 804 im Flächennutzungsplan der Stadt Deggendorf als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt. Wegen der Außenbereichslage und den nicht gegebenen Erschließungsmöglichkeiten ist höchstwahrscheinlich keine Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB möglich. Dennoch wird die Ortsrandlage bzw. der unmittelbare Anschluss an die bestehende Bebauung bei der Verkehrswertfestsetzung durch einen entsprechenden Zuschlag berücksichtigt.
Tatsächliche Nutzung	Laut der Ortseinsicht bzw. dem Flurstücks- und Eigentüternachweis wird das gesamte Grundstück, somit eine Grundstücksfläche von 1570 m ² als Wiese bewirtschaftet.
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	An der Nordwestseite schließt der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2 an. Der Weg tangiert die nordwestliche Grundstücksecke von Flurstück 804, man kann aber nicht direkt von dem Weg aus in die Wiese einfahren, weil sich dazwischen noch der östlichste Wiesenbereich von Flurstück 888 befindet.
Schutzgebietsausweisung	Das gesamte Grundstück liegt im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald, aber in keinem Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für die Fläche keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.
Sonstiges/Bemerkung	Das in etwa trapezförmig zugeschnittene Grundstück ist etwa 46 m lang und zwischen rund 22 m (Süden) und 47 m (Norden) breit. Das Flurstück 804 schließt unmittelbar westlich an den Ortsrand von Eichberg bzw. ein mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebautes Hofstellenanwesen an. Das Grundstück befindet sich an einem von Nordosten (ca. 450 m über Normalnull) nach Südwesten (ca. 445 m über Normalnull) geneigten Hang, wobei die Hangneigung bei etwa 10 % liegt. Der Wiese ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.



	<p>Bei der Grünlandfläche liegt die Bodenart Lehm (L) vor und die in der Bodenschätzung zugeteilte Grünlandzahl liegt bei 47 (= 738 Ertragsmesszahlen : 15,70 ar ldw. Fläche).</p>
---	--

Das Flurstück 887 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 4190 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 wird fast das gesamte Grundstück, nämlich 4150 m ² als Grünland genutzt und bei etwa 40 m ² handelt es sich um einen Weg (nordöstliche und südöstliche Grundstücksecke).
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Von der Nordseite her erfolgt die Zufahrt zu der Wiese über den mit Schotter befestigten Weg mit der Fl.Nr. 880/2. Der Schotterweg entlang der Nordostseite ragt zum Teil in das Grundstück hinein, was bedeutet, dass die Wegfläche teilweise Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück liegt an der Südseite vor, dort verläuft der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2 an der Wiese entlang. Auch dort ragt der Weg teilweise in das Grundstück hinein, heißt dass die Wegfläche zum Teil Bestandteil des Grundstücks ist.

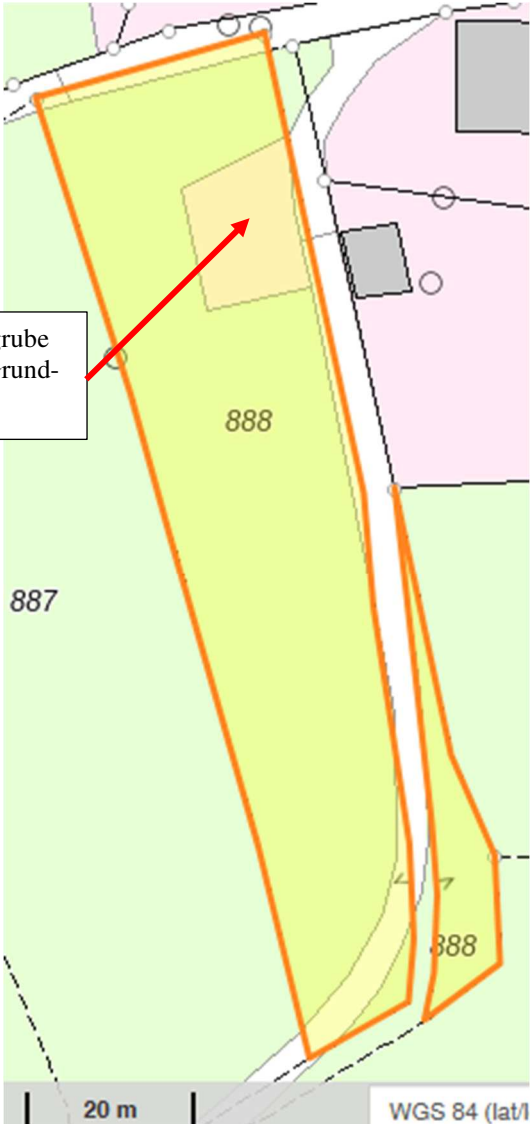
<p>Schutzgebietsausweisung</p>	<p>Das gesamte Grundstück liegt im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.</p>
<p>Sonstiges/Bemerkung</p> 	<p>Das in etwa rechteckig geformte Grundstück ist ungefähr 116 m lang und zwischen 28 m (Süden) und 42 m (Norden) breit. Das Flurstück 887 liegt rund 40 m Luftlinie bzw. Wegstrecke westlich der Ortschaft Eichberg. Das Grundstück befindet sich in freier Flur, an einem von Nordosten (ca. 450 m über Normalnull) nach Südwesten (ca. 441 m über NN) geneigten Hang. Die Hangneigung liegt im Mittel bei etwa 8 %. Die Wiese wurde in der Vergangenheit mit dem Wiesenbereich des im Osten anschließenden Nachbargrundstücks mit der Fl.Nr. 888 (= Bewertungsfläche) als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt, wobei das Feldstück eine Größe von knapp 0,62 ha aufweist. Dem Wiesengrundstück ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt. In der Bodenschätzung wurde das Grundstück mit der Bodenart sandiger Lehm (sL), entstanden aus Verwitterung, noch als Feld bonitiert und dem Ackerbereich ist die Ackerzahl 44 zugeteilt.</p>

Das Flurstück 888 in der Gemarkung Seebach mit einer Fläche von 2620 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 wird der Großteil des Grundstücks mit etwa 2240 m ² als Grünland genutzt und bei etwa 184 m ² handelt es sich um Weg- bzw. Straßenfläche (im südlichen Grundstücksbereich). 196 m ² werden im Flurstücks- und Eigentüternachweis als Fläche gemischter Nutzung bezeichnet, dieser Grundstücksteil im Nordosten von Flurstück 888 ist mit einer Güllegrube bebaut (siehe Anlage I, Blatt 6 und 7). Die in monolithischer Bauweise errichtete Stahlbetongrube ist 1992 erstellt worden. Der Innendurchmesser liegt bei 8,00 m und der Außendurchmesser bei 8,40 m. Gemäß den Bauplanunterlagen (Schnittzeichnung) ist die Grube innen 3,00 m und außen etwa 3,25 m tief. Die Bruttogrundfläche der Güllegrube liegt demnach bei etwa 55,40 m ² , die Güllegrube hat ein rechnerisches Fassungsvermögen von maximal etwa 150,7 m ³ und der Bruttorauminhalt beträgt rund 180 m ³ . Der Sach- bzw. Zeitwert der Güllegrube wird auf rund 4.500.- € geschätzt ⁹ .
Zufahrt/Verkehrsmäßige Erschließung	Das Flurstück 888 wird über die zwei öffentlich gewidmeten Wege mit den Fl.Nr. 880/2 und 864/2 verkehrsmäßig erschlossen. Der Weg mit Fl.Nr. 880/2 schließt an der Nordseite an das Grundstück an. Der Weg mit Fl.Nr. 864/2 führt zunächst in südlicher Richtung an der Ostseite am Grundstück entlang und verläuft dann durch den südöstlichen Grundstücksbereich der Wiese, sodass ein kleiner Wiesenbereich im Südosten des Grundstücks mit etwa 228 m ² von der restlichen Wiesenfläche abgetrennt wird.

⁹ 4.455.- € ≙ [(ca. 180 m³ Bruttorauminhalt x 110.- €/m³ Herstellungskosten nach ALB Hessen 2021/22) - (ca. 77,5 % Alterswertminderung von Herstellungskosten)]

<p>Schutzgebietsausweisung</p>	<p>Das gesamte Grundstück liegt im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine natur-schutzfachlichen oder sonstige Auflagen.</p>
<p>Sonstiges/Bemerkung</p>  <p>Mit Güllegrube bebauter Grundstücksteil</p> <p>887</p> <p>888</p> <p>888</p> <p>20 m</p> <p>WGS 84 (lat/l)</p>	<p>Das langgestreckte, ungefähr rechteckig zugeschnittene Grundstück ist ungefähr 115 m lang und zwischen 13 m (Süden) und 27 m (Norden) breit. Das Flurstück 888 schließt unmittelbar westlich an die Ortschaft Eichberg an. Das Grundstück befindet sich an einem von Nordosten (ca. 452 m über Normalnull) nach Südwesten (ca. 443 m über NN) geneigten Hang, wobei die Hangneigung im Mittel bei etwa 9 % liegt. Der Wiesenbereich wurde in der Vergangenheit mit dem Wiesenbereich des im Westen anschließenden Nachbargrundstücks mit der Fl.Nr. 887 (= Bewertungsfläche) als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt, wobei das Feldstück eine Größe von knapp 0,62 ha aufweist. Dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt. In der Bodenschätzung wurde der Großteil des Grundstücks noch als Ackerfläche (Bodenart sandiger Lehm (sL) - entstanden aus Verwitterung) bonitiert und dem Ackerbereich ist die Ackerzahl 44 zugeteilt. Bei einer kleinen Teilfläche liegt die Bodenart Lehm (L) vor und die zugeteilte Grünlandzahl beträgt 47. Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahlen des Grundstücks liegt bei etwa 44,35 (= 989 Ertragsmesszahlen : 22,30 ar ldw. Fläche).</p>

Güllegrube im Nordteil des Grundstücks mit ca. 150 m³ Fassungsvermögen



Der Weg mit Fl.Nr. 864/2 durchquert den südlichen Grundstücksbereich der Wiese von Nordosten in Richtung Südwesten, sodass im Südosten des Grundstücks eine dreieckige, im Norden spitz zulaufende Restfläche mit etwa 228 m² verbleibt. Dieser kleine Wiesenbereich wird derzeit zusammen mit der Wiese mit der Fl.Nr. 804 (= Bewertungsgrundstück) als ein Feldstück bzw. als eine Bewirtschaftungseinheit genutzt. Der Wiesenbereich im Westen weist folglich eine Größe von etwa 2012 m²¹⁰ auf und dieser Grundstücksteil wurde in der Vergangenheit mit der im Westen anschließenden Nachbarfläche mit der Fl.Nr. 887 (= Bewertungsfläche) als ein Feldstück genutzt.

3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzungen

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

¹⁰ 2012 m² = [2620 m² Gesamtfläche des Grundstücks – (ca. 196 m² mit Güllegrube bebauter Grundstücksteil + ca. 184 m² Weg- und Straßenfläche + ca. 228 m² Wiesenanteil im Südosten)]

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 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 0,28 ha (8380 m² : 3 Grundstücke) liegen die drei landwirtschaftlichen Flächen bezüglich der Grundstücksgröße unter der Durchschnittsgröße aller Acker- und Wiesengrundstücke in der Gemarkung Seebach (Ø ca. 0,55 ha) und auch deutlich 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 44 bis 47 und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der drei landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 44,69¹¹. Die Grundstücke liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit über den Bonitäten der 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.

¹¹ 44,69 = 3551 Ertragsmesszahlen : 79,45 ar Acker- und Grünlandfläche

Erste Abteilung - Eigentümer

- 1 bis 10 Eigentümer in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung der vorgenannten Grundbuchblattstelle befinden sich, außer den Eintragungen, dass das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundstücksbestand eingeleitet worden ist, keine weiteren Eintragungen. Die Grundstücke sind somit lastenfrei.

3.7 Altlasten

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbracht haben, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Anfrage beim Umweltamt beim Landratsamt Deggendorf hat ergeben, dass für den vorgenannten Grundstücksbestand bzw. die drei Einzelgrundstücke derzeit keine Eintragungen im Altlastenverdachtskataster vorliegen.

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. Diese Aussage trifft auch auf das Flurstück 804 zu, das zwar unmittelbar an ein mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebautes Hofstellengrundstück anschließt, aber dennoch dem Außenbereich zuzuordnen ist und auch als Fläche der Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

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 seinen wesentlichen Merkmalen übereinstimmen. Sofern Abweichungen dahingehend auftreten, werden Zu- oder Abschläge gemacht.

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

Bodenrichtwerte und Kaufpreise von 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 ldw. 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 objektspezifischen 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 19/23	804	1570	1570 m ² Dauergrünland	7,70 ¹²	11.775	11.800
1 K 19/23	887	4190	4150 m ² Dauergrünland 40 m ² Weg	6,00 ¹³ 4,00	24.900 160	25.100
1 K 19/23	888	2620	2240 m ² Dauergrünland 196 m ² mit Güllegrube bebaute Grundstücksfläche 184 m ² Weg	4,80 ¹⁴ - 4,00	10.752 3.230 ¹⁵ 736	14.700
Summen		8380	8380 m²	-	-	51.600

Der Gesamtverkehrswert (Summe der Liquidationswerte) der drei Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 51.600.- €.

¹² 7,50 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 125 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Grünlandzahl 47]; 10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 10 % Abschlag wegen unzureichender Verkehrsanbindung; 5 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt; 50 % Zuschlag wegen Lage am Ortsrand bzw. unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung)

¹³ 6,00 €/m² = ca. 6,00 €/m² für durchschnittliche Dauergrünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 45 und Größe rund 0,60 ha x 100 v. H. = (kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Grünlandzahl 47]; 5 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Flächenzuschnitt)

¹⁴ 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]; 10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 15 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt bzw. dem Umstand, dass der Weg mit der Fl.Nr. 864/2 durch den Wiesenbereich verläuft)

¹⁵ 3.230.- € = [(ca. 4.500.- € Sach- bzw. Zeitwert der Güllegrube x Sachwertfaktor 0,50 v. H. als Marktanpassung) + (196 m² zugehörige Grundstücksfläche x ca. 5,00 €/m²)]

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 nutzbaren Grundstücksbereiche sind derzeit nicht verpachtet.

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

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 19/23) – 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
1 K 19/23	804	1570	1570 m ² Dauergrünland	11.800
1 K 19/23	887	4190	4150 m ² Dauergrünland 40 m ² Weg	25.100
1 K 19/23	888	2620	2240 m ² Dauergrünland 196 m ² bebaute Grundstücksfläche 184 m ² Weg	14.700
Summen		8380	8380 m²	51.600

Der Gesamtverkehrswert (Summe der Liquidationswerte) der drei Bewertungsgrundstücke mit den Flurnummern 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf, liegt bei rund 51.600.- €.

Auch wenn die drei Einzelgrundstücke bzw. deren landwirtschaftliche Grundstücksanteile einen teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt, vor allem aber eine unterdurchschnittliche Grundstücksgröße aufweisen, so stellt der Umstand, dass es sich um einen ausreichend großen Wiesenbereich handelt der teilweise gemeinsam bewirtschaftet werden kann, einen gewissen 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 sehr geringen Größe der einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche, wird der, bei einer Veräußerung der gesamten Bewirtschaftungseinheit an einen Eigentümer anzusetzende wirtschaftliche Vorteil auf etwa 1,10 bis 1,15 geschätzt. Dieser von der Summe der Liquidationswerte „abweichende Gesamtverkehrswert“ wird demzufolge auf rund 58.000.- € geschätzt (= 51.600.- € x 112,5 v. H.).

Aufgestellt:

Willmering, den 25.11.2023