

ANLAGEN

**zum Gutachten 1579/01-24 zum Geschäftszeichen 1 K 33/23 der Abteilung für
Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf – Verkehrswerte von
bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Winsing, Gemeinde
Grattersdorf, und in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach**

ANLAGE I

Blatt 1:

Webkartenausschnitte für den östlichen Bereich des Landkreises Deggendorf bzw. die Gemeindegebiete von Grattersdorf und Schöllnach mit Umgebung.

Blatt 2:

Webkartenausschnitt für den südwestlichen Bereich der Gemarkung Winsing bzw. den nordwestlichen Teil der Gemarkung Taiding mit den zum Bewertungsanwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf gehörigen Grundstücksbestand sowie Auszug aus dem Liegenschaftskataser – Gesamtaufstellung - für den gesamten Grundstücksbestand.

Blatt 3:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser – hier Flurstücks- und Eigentümnachweis mit Beschreibung – für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 4:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1250 für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 5:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:1250 für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 6:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:500 für den mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereich, der sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542 befindet und einen Flächenanteil von etwa 3859 m² einnimmt.

Blatt 7:

Luftbild vom 22.06.2022 ca. im Maßstab 1:500 für den mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereich, der sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542 befindet und einen Flächenanteil von etwa 3859 m² einnimmt.

Blatt 8:

Schnittzeichnungen (nicht maßstabsgerecht) für das viergeschossige Wohnhaus, hier für den 1964 erbauten Ostteil des Gebäudes und den 2008 erbauten Neubauteil an der Westseite.

Blatt 9:

Grundrisszeichnungen für das Unter- bzw. Kellergeschoss des viergeschossigen Wohnhauses (Alt- und Neubauteil)

Blatt 10:

Grundrisszeichnungen für das Erdgeschoss des viergeschossigen Wohnhauses (Alt- und Neubauteil)

Blatt 11:

Grundrisszeichnungen für das Obergeschoss des viergeschossigen Wohnhauses (Alt- und Neubauteil)

Blatt 12:

Grundriss- und Schnittzeichnung für den 1975 errichteten Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage und Werkraum bzw. Werkstatt.

Blatt 13:

Grundrisskizze und Schnittzeichnungen für die ca. im Jahr 2008 erbaute, zweigeschossige Maschinenhalle (Nordteil von Gebäudekomplex), die etwa 2021 erstellte, freitragende Bergehalle (Südteil des Gebäudekomplexes) und den offenen Unterstand (ca. Bj. 2010) sowie die Doppel-Garage (ca. Bj. 2010).

Blatt 14:

Grundrisszeichnung für die etwa im Jahr 2008 erbaute, zweigeschossige Maschinenhalle und Grundrisszeichnung für die etwa im Jahr 2010 erbaute Doppelgarage und den Unterstand sowie die ca. im Jahr 2021 erbaute freitragende Bergehalle

Blatt 15:

Gebäudesachwertberechnung für den mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksbereich.

Blatt 16:

Gebäudesachwertberechnung für den mit dem Maschinen-Schuppen, der Doppelgarage und der Werkstatt bebauten Grundstücksbereich.

Blatt 17:

Gebäudesachwertberechnung für den mit der Doppelgarage und dem offenen Unterstand bebauten Grundstücksbereich.

Blatt 18:

Gebäudesachwertberechnung für den mit der zweigeschossigen Maschinen- und Lagerhalle bebauten Grundstücksbereich.

Blatt 19:

Gebäudesachwertberechnung für den mit der Maschinen- und Bergehalle bebauten Grundstücksbereich.

Blatt 20:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser – hier Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Beschreibung – für das 16170 m² große Flurstück 2396 in der Gemarkung Winsing sowie Lageplan bzw. Flurkarte und Luftbild vom 11.06.2022 für das Grundstück jeweils ca. im Maßstab 1:2500.

Blatt 21:

Auszug aus der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggen-
dorf für die als Biotop kartierten Bereiche im Flurstück 2396 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 22:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit
Beschrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1000 für das
8680 m² große Flurstück 2540 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 23:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das
15193 m² große Flurstück 2540/3 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 24:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1000 für das
3200 m² große Flurstück 2543 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 25:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1000 für das
3510 m² große Flurstück 2546/6 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 26:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das
7290 m² große Waldgrundstück mit der Flurnummer 2560 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 27:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das
11133 m² große Waldgrundstück mit der Flurnummer 2560/2 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 28:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Be-
schrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das
4950 m² große Flurstück 2560/3 in der Gemarkung Winsing.

Blatt 29:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Beschrieb)
und Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 12440 m²
große Flurstück 4602 in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach.

Blatt 30:

Luftbild vom 22.06.2022 ca. im Maßstab 1:1250 für das 12440 m² große Flurstück 4602 in
der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach.

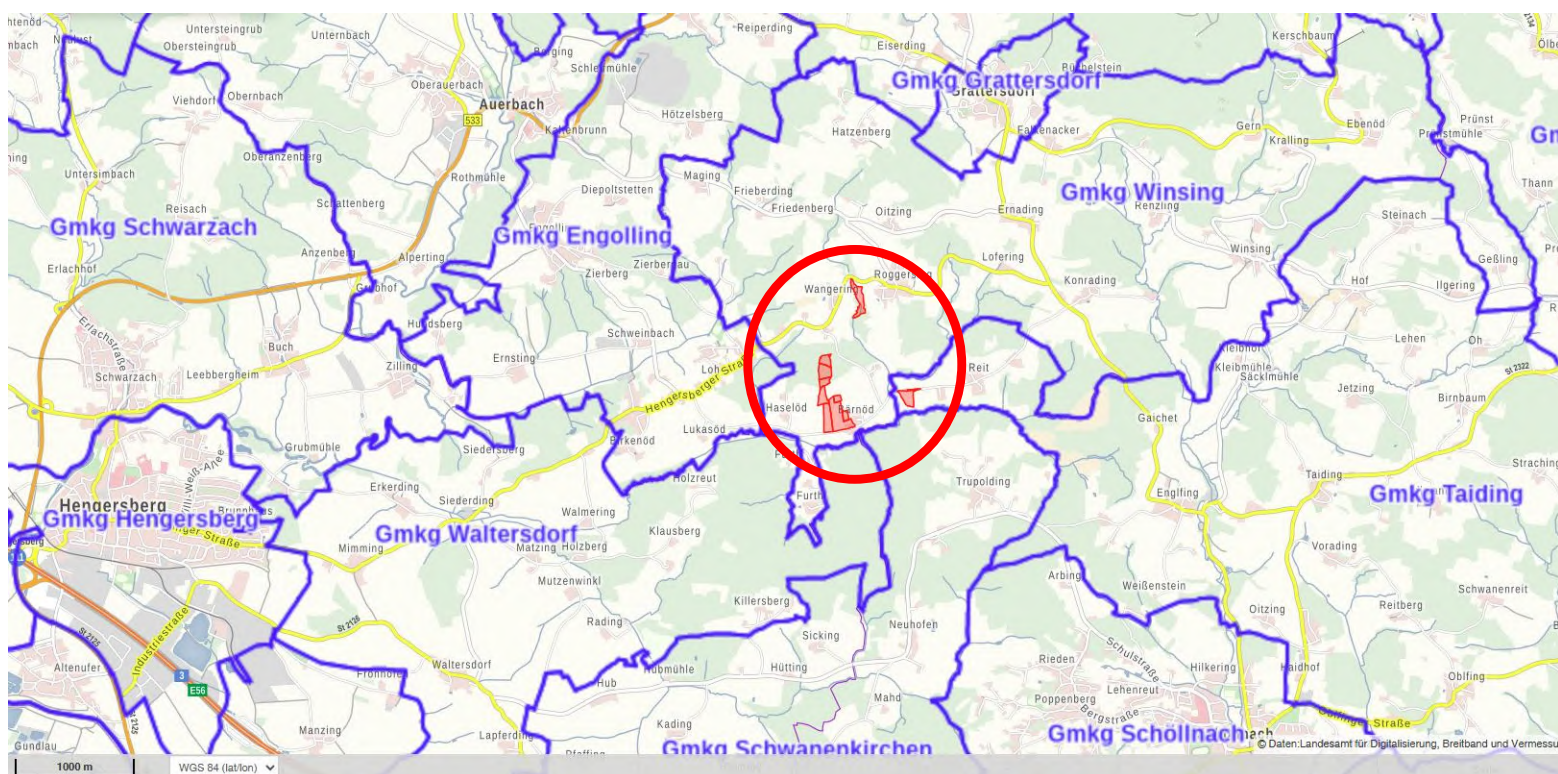
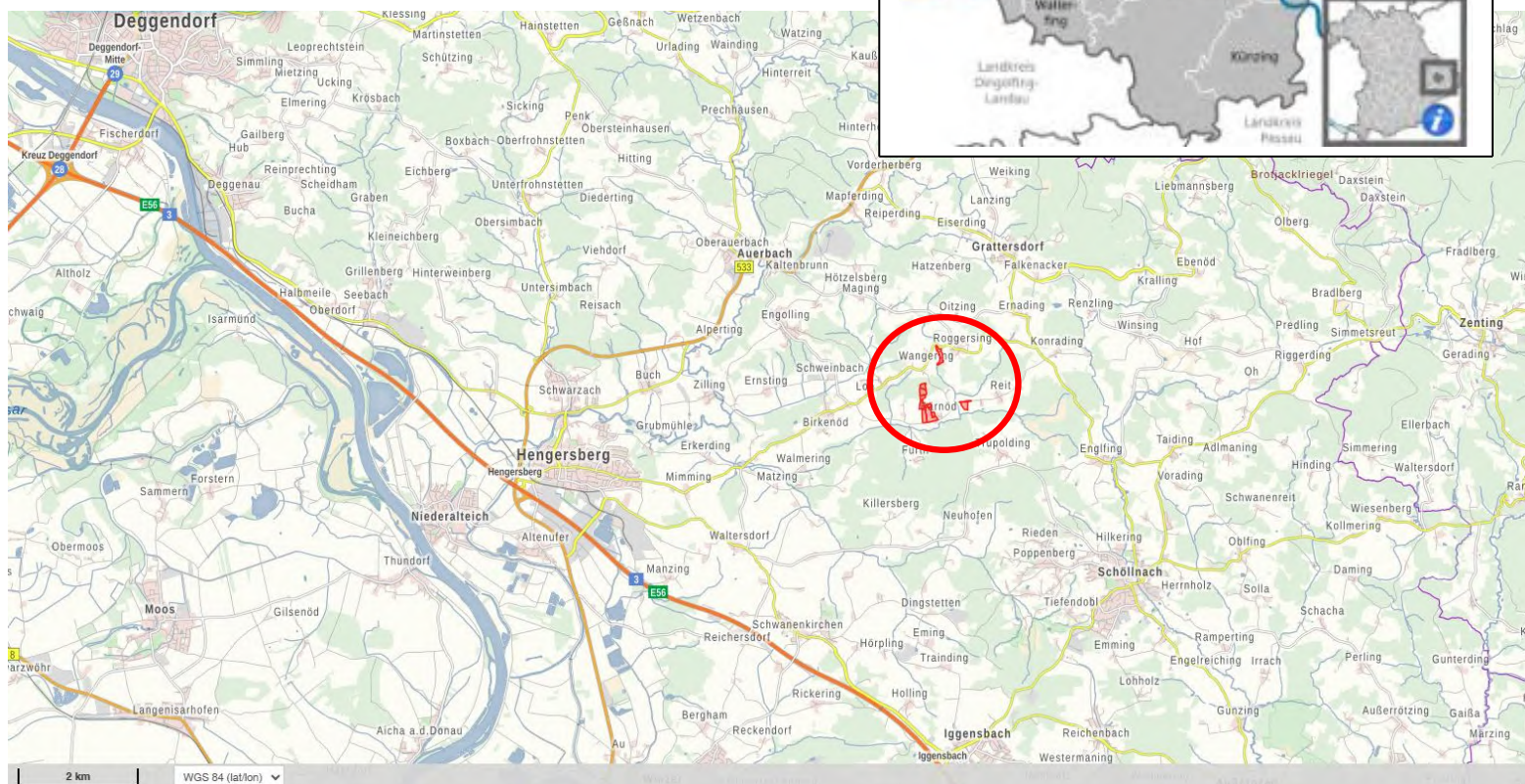
ANLAGE II

Blatt 1 bis 27:

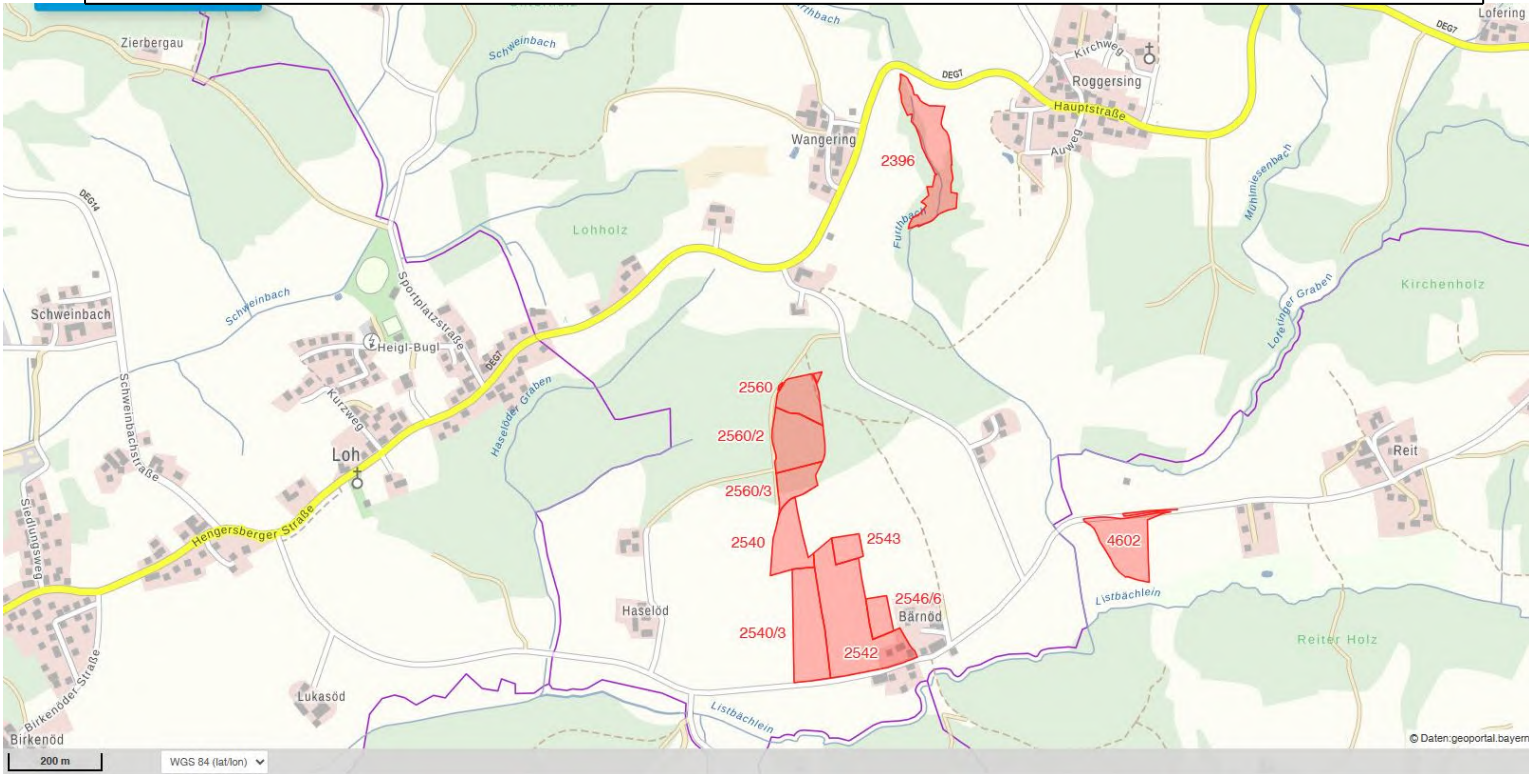
Fotodokumentation zu den bebauten und unbebauten Bewertungsflächen; Bild 1 bis Bild 54

Webkartenausschnitte für den östlichen Bereich des Landkreises Deggendorf bzw. die Gemeindegebiete von Grattersdorf und Schöllnach mit Umgebung (Auszüge aus dem Bayern-Atlas-Plus). Der zum Bewertungsanwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf gehörige Grundstücksbestand bzw. die einzelnen Bewertungsflächen sind jeweils rot markiert. Neun Bewertungsgrundstücke befinden sich im südwestlichen Teil der Gemarkung Winsing und damit im Südteil der Gemeinde Grattersdorf und eine Bewertungsfläche liegt im westlichsten Teil der Gemarkung Taiding und somit im Nordwestteil der Gemeinde Schöllnach. Der kleine Kartenausschnitt rechts zeigt die Lage der Gemeinde Grattersdorf im östlichen Bereich des Landkreises Deggendorf. Die Gemeinde Grattersdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Lalling.

The map displays the administrative districts (Landkreise) of the Upper Palatinate (Oberpfalz) in Bavaria. The districts shown include Regensburg, Freyung-Grafenau, Oberpfalz, and others. The district of Greding is highlighted in red. An inset map shows the location of the Upper Palatinate within Bavaria.



Anlage I, Blatt 2:
Webkartenausschnitt für den südwestlichen Bereich der Gemarkung Winsing bzw. den nordwestlichen Teil der Gemarkung Taiding mit den zum Bewertungsanwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf gehörigen Grundstücksbestand (Auszug aus dem Bayern-Atlas-Plus) sowie Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Gesamtaufstellung) für den gesamten Grundstücksbestand. Die Gesamtfläche der zehn Grundstücke in den Gemarkungen Grattersdorf und Taiding liegt bei 112608 m² und davon werden laut Flurstücks- und Eigentümnachweis etwa 69979 m² als Feld bewirtschaftet, rund 7569 m² werden als Grünland genutzt, etwa 29585 m² sind mit Wald, Gehölz oder Gebüsch bestockt, bei etwa 276 m² liegen unkultivierte Flächenbereiche vor, ungefähr 232 m² sind Weg und 395 m² Straße. Inkl. Umgriff nimmt der mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereich im Südwesten von Flurstück 2542 eine Fläche von etwa 4364 m² ein. Die Gesamtertragsmesszahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt bei 33880 und daraus abgeleitet ergibt sich eine Bodenklimazahl für den landwirtschaftlichen Betrieb von etwa 43,69 (= 33880 Ertragsmesszahlen der Acker- und Grünlandflächen : 775,48 ar Acker- und Grünlandfläche).



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar - Außenstelle Deggendorf -
Franz-Josef-Strauß-Straße 5
94469 Deggendorf

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Anlage zum Bestandsnachweis
mit Bodenschätzung

Erstellt am 08.08.2023

Gesamtzahl der Flurstücke 10

Tatsächliche Nutzung

	Ertrags- messzahl	Fläche m²
Fläche gemischter Nutzung		3 859
Straßenverkehr		395
Weg		232
Ackerland		69 935
Grünland		8 326
Wald		29 585
Unkultivierte Fläche		276
Gesamtfläche des Besitzstands		112 608

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz

Ackerland (A)	31 495	69 979
Grünland (Gr)	2 385	7 569
Flächen außerhalb der Bodenschätzung		35 060
Gesamtsumme (Bodenschätzung)	33 880	77 548

Anlage I, Blatt 3:

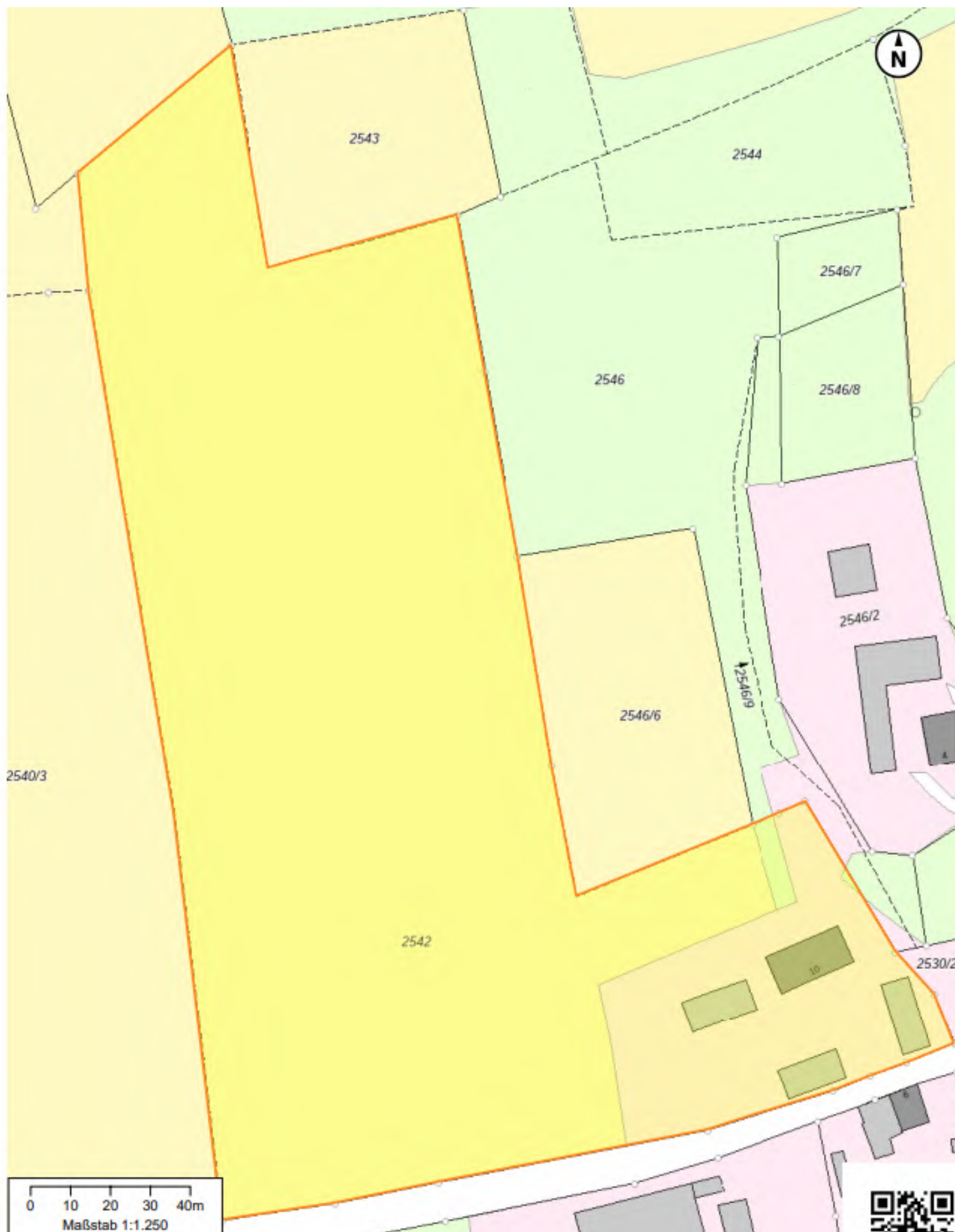
Auszug aus dem Liegenschaftskataser – hier Flurstücks- und Eigentümnachweis mit Beschrieb – für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing. Laut Flurstücks- und Eigentümnachweis werden etwa 26057 m² als Acker und 126 m² als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet und der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Grundstücksbereich nimmt eine Fläche von etwa 3859 m² ein. Den landwirtschaftlich genutzten Flächenbereichen sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von 40 bis 54 zugeteilt und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei etwa 46,89. Bodenart der fast ausschließlich als Feld genutzten Grundstücksbereiche ist der Lehm, entstanden aus Verwitterung, und die Zustandsstufen liegen je etwa zur Hälfte bei 4 bzw. 5.

Flurstück 2542 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Bärnöd 10
Fläche:	30 042 m ²
Tatsächliche Nutzung:	26 057 m ² Ackerland 3 859 m ² Fläche gemischter Nutzung 126 m ² Grünland
Bodenschätzung:	13 273 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 5309 12 728 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 64, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 6873 183 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 52, Ertragsmesszahl 95 Gesamtertragsmesszahl 12277
Gebäude:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Bärnöd 10

Anlage I, Blatt 4:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1250 für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing (Auszug aus dem Bayern-Atlas-Plus). Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Grundstücksbereich (ca. 3000 m²) befindet sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks und die an der West-, Nord- und Ostseite unmittelbar anschließenden Wiesenbereiche (teilweise Verkehrsflächen, Lagerplatz, Baum- und Gebüschflächen bzw. Wiesenraine) nehmen einen Flächenanteil von etwa 1364 m² ein. Das Hofstellenanwesen befindet sich am westlichen Rand des nur sieben Anwesen zählenden Weilers Bärnöd.



Anlage I, Blatt 5:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:1250 für das 30042 m² große Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing (Auszug aus dem Bayern-Atlas-Plus). Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Grundstücksbereich befindet sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks und dieser nimmt eine Fläche von etwa 3000 m² ein. Mit rund 25621 m² wird der Großteil des Grundstücks als Feld bewirtschaftet.



Anlage I, Blatt 6:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:500 für den mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereich auf dem Hofstellenanwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf, der sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542 befindet und einen Flächenanteil von etwa 3000 m² einnimmt (Auszug aus dem Bayern-Atlas-Plus). Die an der West-, Nord- und Ostseite unmittelbar anschließenden Wiesenbereiche werden teilweise als Verkehrsflächen oder als Lagerort und Abstellplatzplatz für Siloballen und Maschinen genutzt bzw. handelt es sich hierbei um Baum- und Gebüschflächen bzw. Wiesenraine. Insgesamt nehmen diese Grundstücksbereiche einen Flächenanteil von etwa 1364 m² ein.



- 1 → Viergeschossiges Wohnhaus mit der Hs.Nr. 10; gebaut in zwei Bauabschnitten → Ostteil ca. $\frac{2}{3}$ der Bruttogrundfläche Bj. 1964 und Westteil ca. $\frac{1}{3}$ der Bruttogrundfläche Bj. 2008.
- 2 → Maschinenschuppen (Südteil) mit Doppelgarage und Werkraum (Nordteil); Bj. ca. 1975.
- 3 → Doppelgarage (Ostteil; ca. 73,3 % der Bruttogrundfläche des Gebäudekomplexes) und offener Unterstand (Westteil des Gebäudekomplexes; ca. 26,7 % der Bruttogrundfläche); ca. Bj. 2010.
- 4 → In massiver Bauweise errichtete, zweigeschossige Maschinenhalle; ca. Bj. 2008.
- 5 → Offene Lager- und Bergehalle; ca. Bj. 2021; das Gebäude ist im Lageplan noch nicht eingemessen, vermutlich, weil es noch nicht fertiggestellt ist.
- 6 → Ungefäher Standort der geplanten Kleinkläranlage mit zugehörigem Nachklärbecken laut den Bauplanunterlagen aus dem Jahr 2014. Ob es die Kleinkläranlage tatsächlich gibt, ist nicht bekannt.
- 7 → Ungefäher Standort des eingezäunten Gemüsegartens (mit Maschendrahtzaun umgeben).

Anlage I, Blatt 7:

Luftbild vom 22.06.2022 ca. im Maßstab 1:500 für den mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereich auf dem Hofstellenanwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf, der sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542 befindet und einen Flächenanteil von etwa 3000 m² einnimmt (Auszug aus dem Bayern-Atlas-Plus). Der Lageplanausschnitt unten links (nicht maßstabsgerecht) zeigt die von der südlichen Grundstücksgrenze zum Wohnhaus verlaufende Wasserleitung (Wasseranschluss des Wohnhauses an die öffentliche Wasserversorgung) sowie die entlang der südlichen Grundstücksgrenze in der Straße verlaufende Hauptwasserleitung. Der Lageplanausschnitt unten rechts (nicht maßstabsgerecht) zeigt den ungefähren Standort der Kleinkläranlage westlich der Maschinenhalle bzw. die vom Wohnhaus zur Kleinkläranlage verlaufende Abwasserleitung. Da dem Unterzeichner das Betreten der Hofstelle untersagt wurde, ist keine Aussage darüber möglich, ob die Kleinkläranlage tatsächlich existiert.



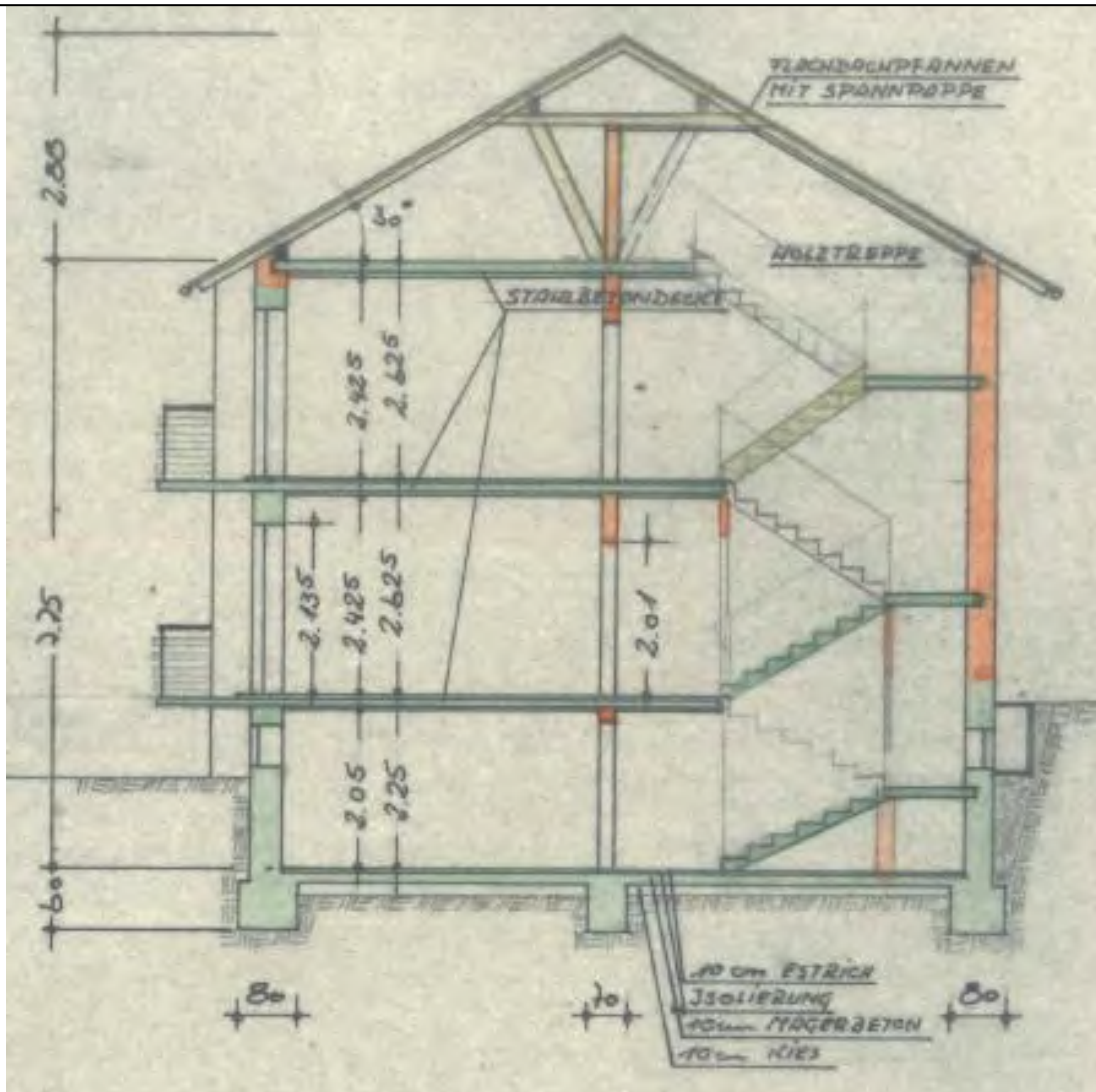
Standort der Kleinkläranlage mit Klärteich und Verlauf der Abwasserleitung vom Wohnhaus zur Kleinkläranlage laut Bauplanunterlagen

Wasseranschluss Wohnhaus an die öffentliche Wasserversorgung

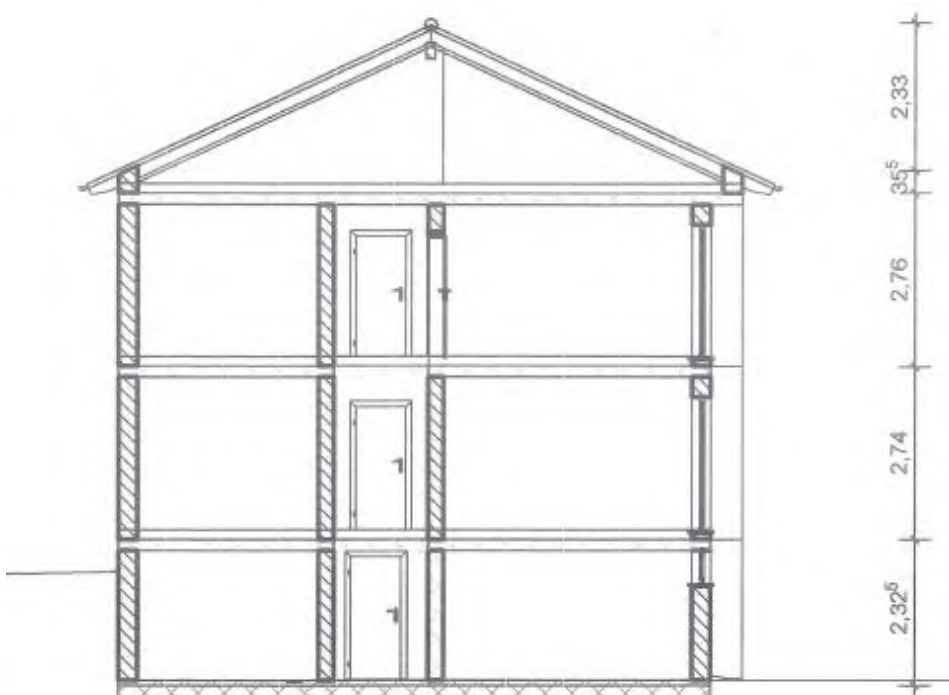


Anlage I, Blatt 8:

Schnittzeichnungen (nicht maßstabsgerecht) für das viergeschossige Wohnhaus. Oben für den im Jahr 1964 erbauten Ostteil (Ansicht von Osten = Altbauteil = ca. $\frac{2}{3}$ der Bruttogrundfläche) und unten für den im Jahr 2008 an der Westseite angefügten Neubauteil (= ca. $\frac{1}{3}$ der Bruttogrundfläche). Der Gebäudekomplex ist an der Nordseite in den Hang gebaut, sodass dort Kellerfenster vorhanden sind. An der Südseite (Hofinnenraum) liegt eine Zugangstür zum Altbauteil vor und laut den Bauplanunterlagen sind im Untergeschoss des Neubauteiles zwei Garagen in das Gebäude integriert.



Ostteil = Altbauteil ca. Bj. 1964

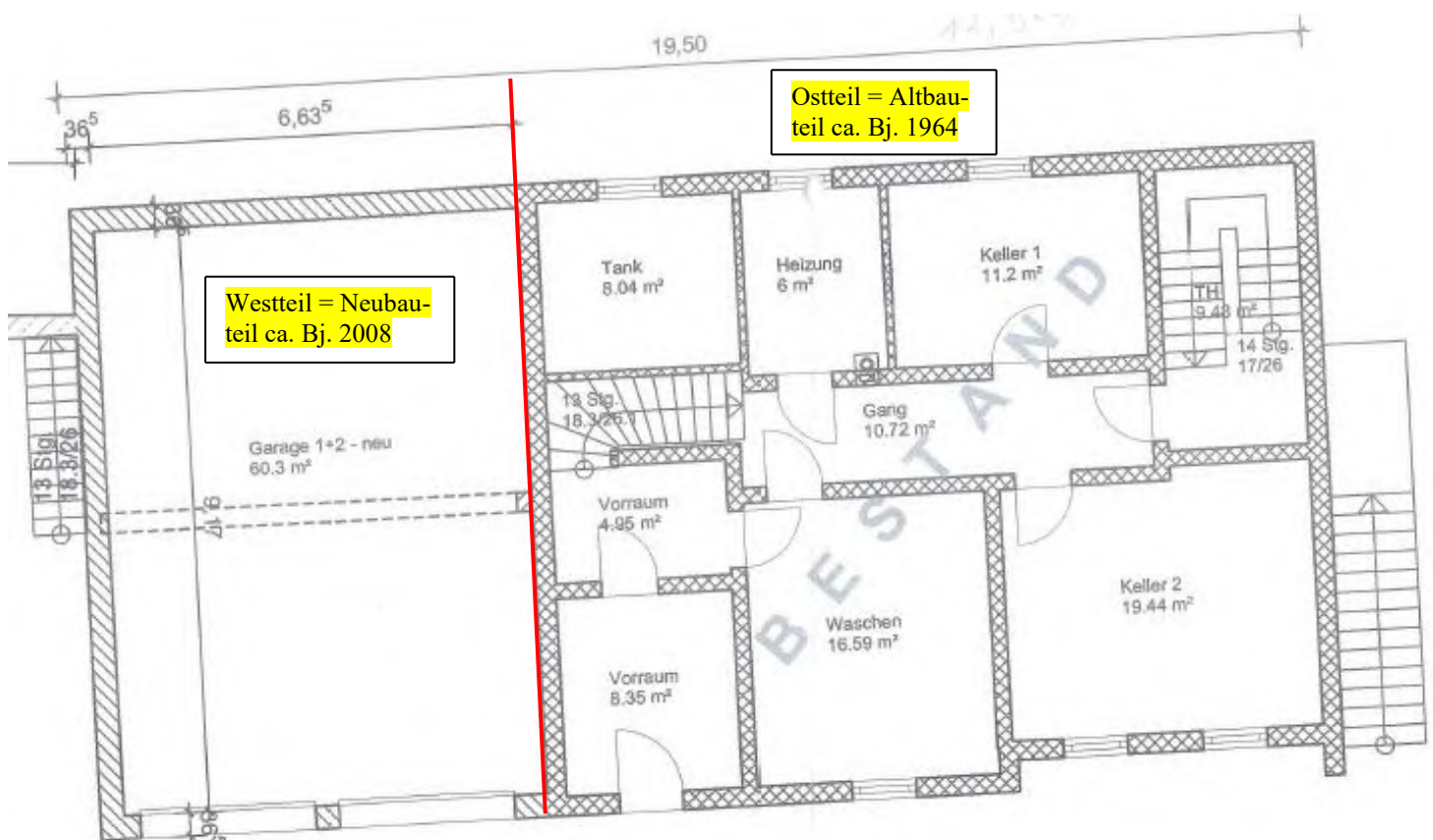
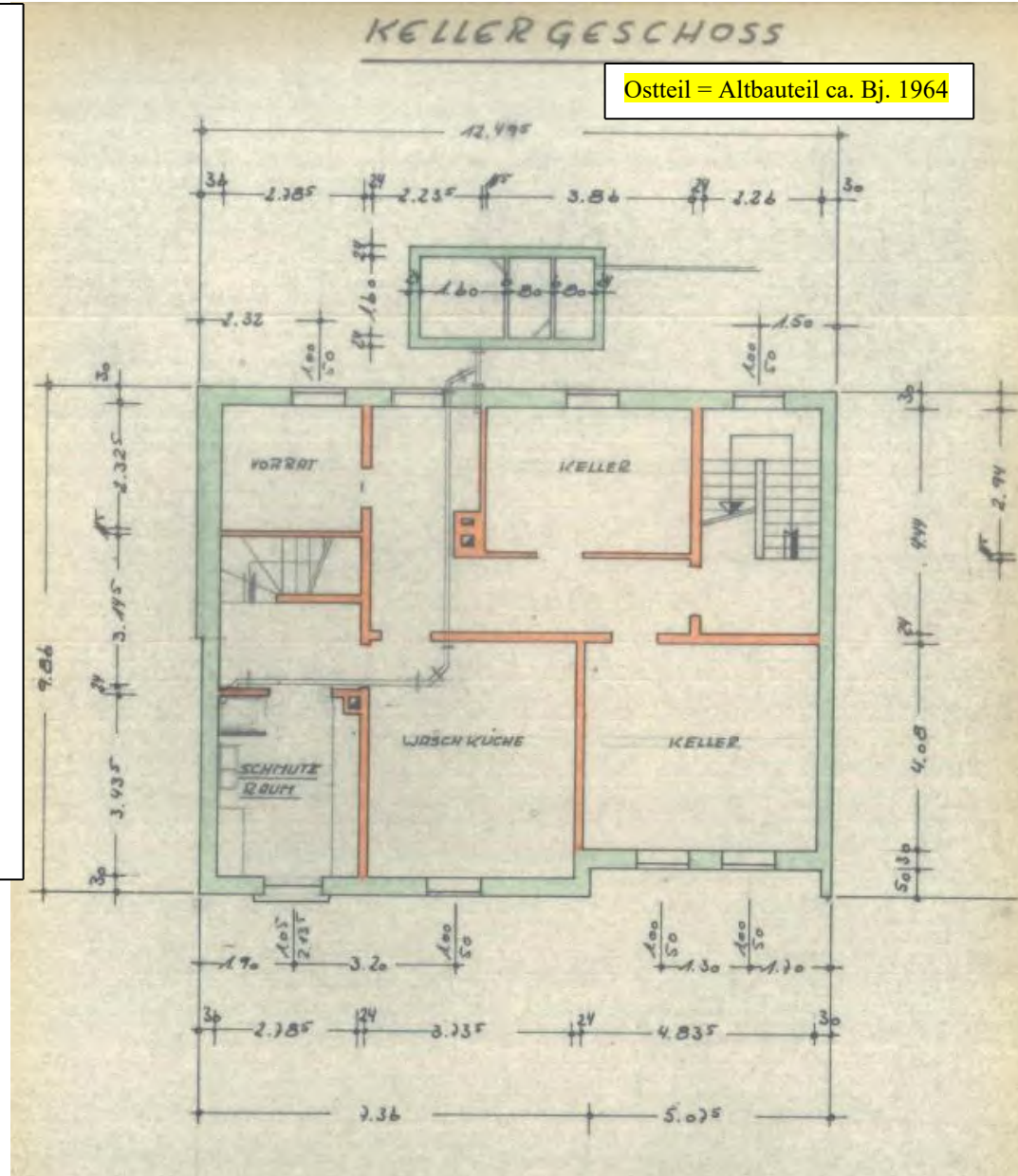


Westteil = Neubauteil ca. Bj. 2008

Schnitt - Bestand

Anlage I, Blatt 9:

Grundrisszeichnungen für das Unter- bzw. Kellergeschoss des Wohnhauses. Oben Grundrisszeichnung für den 1964 erbauten Altbauteil (Ostteil; laut Aufmaß ca. 12,65 m lang und $\varnothing$ ca. 9,94 m breit) und unter für beide Gebäudbereiche (Alt- und Neubau- teile) (Alt- und Neubau- teile). Der 2008 erbaute Westteil ist $\varnothing$ ca. 9,94 m lang und ca. 7,00 m breit. Die Bruttogrundfläche des gesamten Hauses liegt bei etwa 781,2 m² und davon entfallen auf den Ostteil etwa 503,1 m² (= ca. 64,4 %) und auf den Westteil etwa 278,1 m² (= ca. 35,6 %). Ob die Bauausführung bzw. die Raumeinteilung so erfolgt ist, wie hier dargestellt, ist nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung den Hauses möglich war. Ob eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden besteht ist nicht bekannt, der unteren Grundrisszeichnung nach ist dies nicht der Fall.

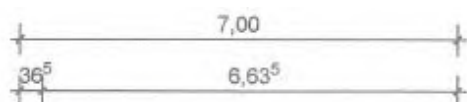
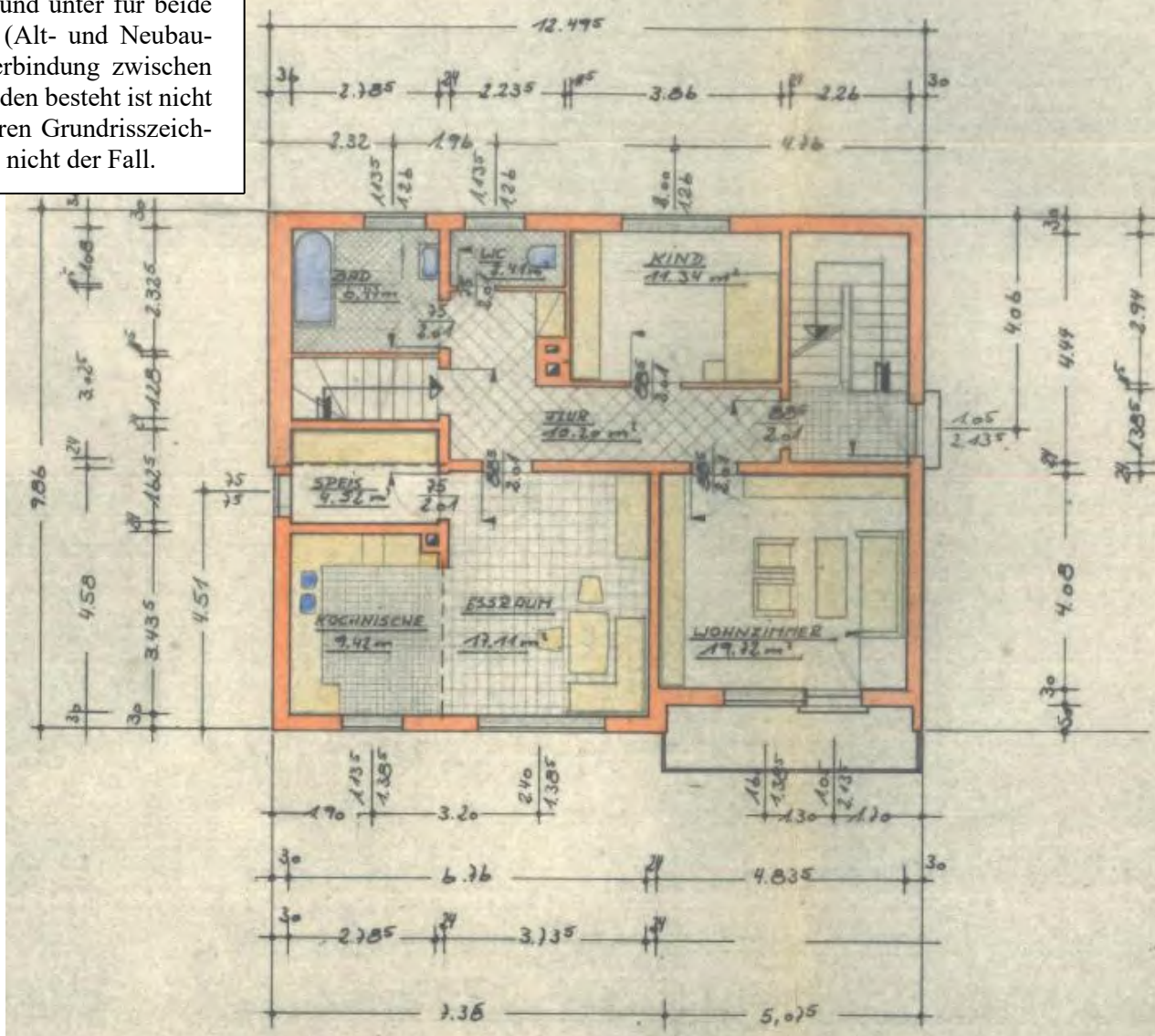


Anlage I, Blatt 10:

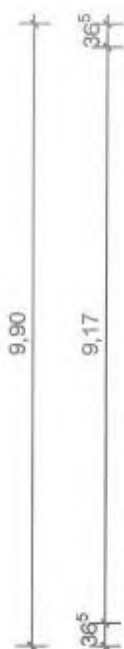
Grundrisszeichnungen für das Erdgeschoss des Hauses. Oben Grundrisszeichnung für den 1964 erbauten Altbau-
teil im Osten und unter für beide
Gebäudebereiche (Alt- und Neubau-
teil). Ob eine Verbindung zwischen
den beiden Gebäuden besteht ist nicht
bekannt, der unteren Grundrisszeich-
nung nach ist dies nicht der Fall.

ERDGESCHOSS

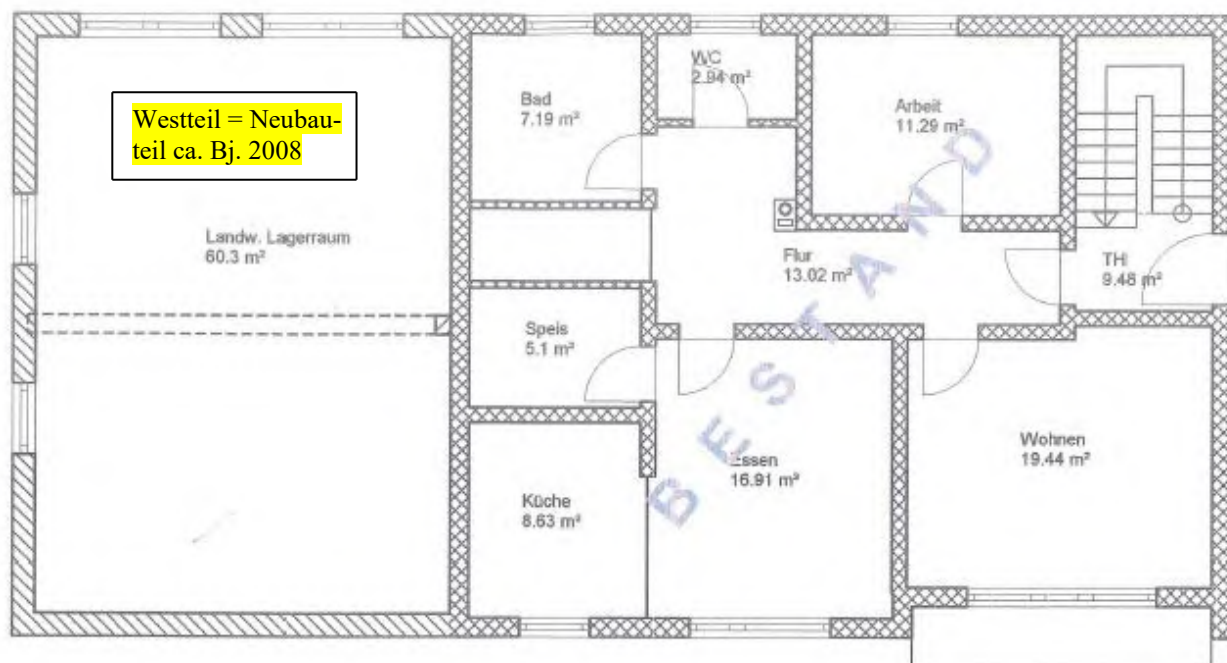
Ostteil = Altbau-
teil ca. Bj. 1964



Ostteil = Altbau-
teil ca. Bj. 1964

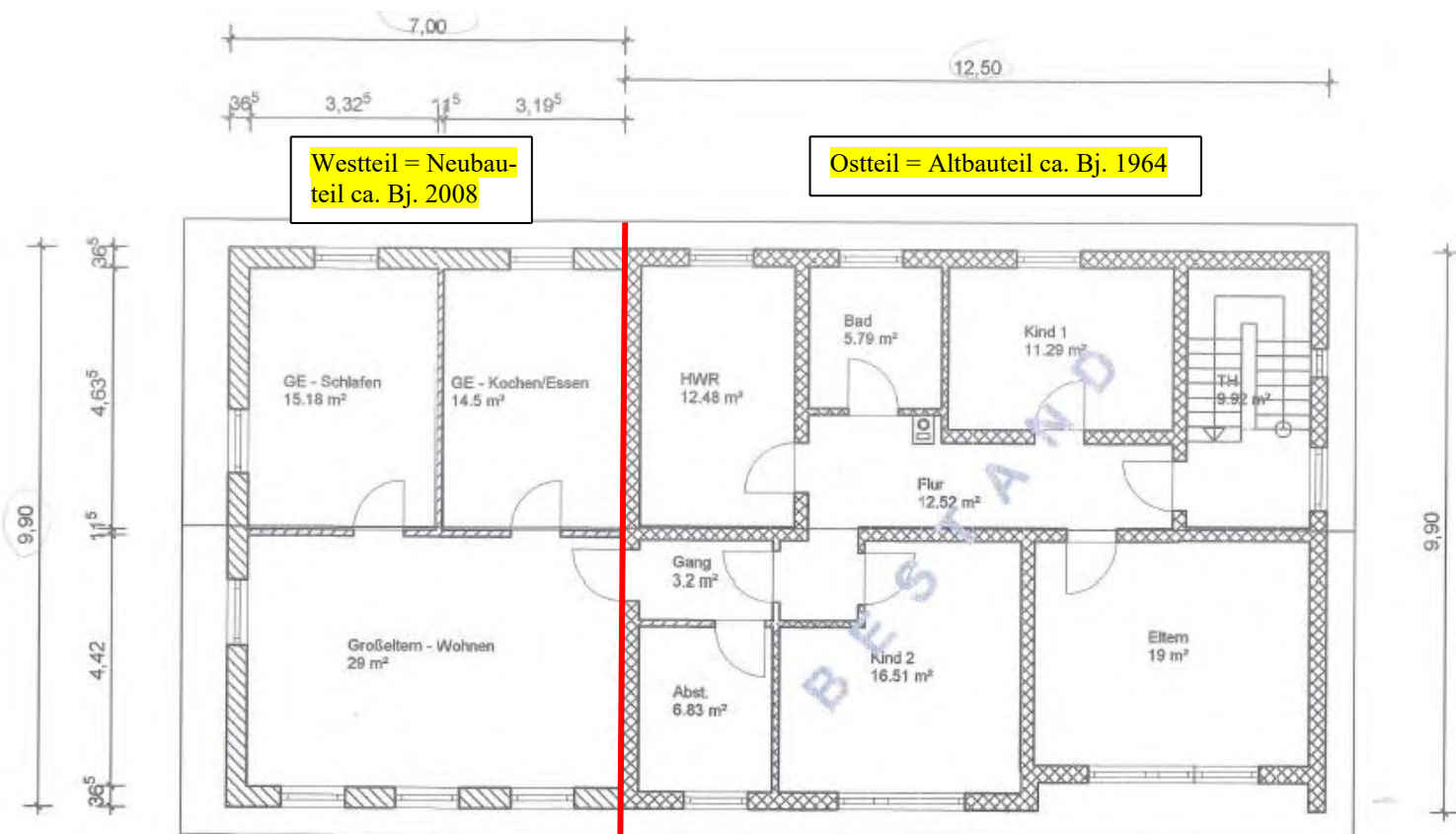
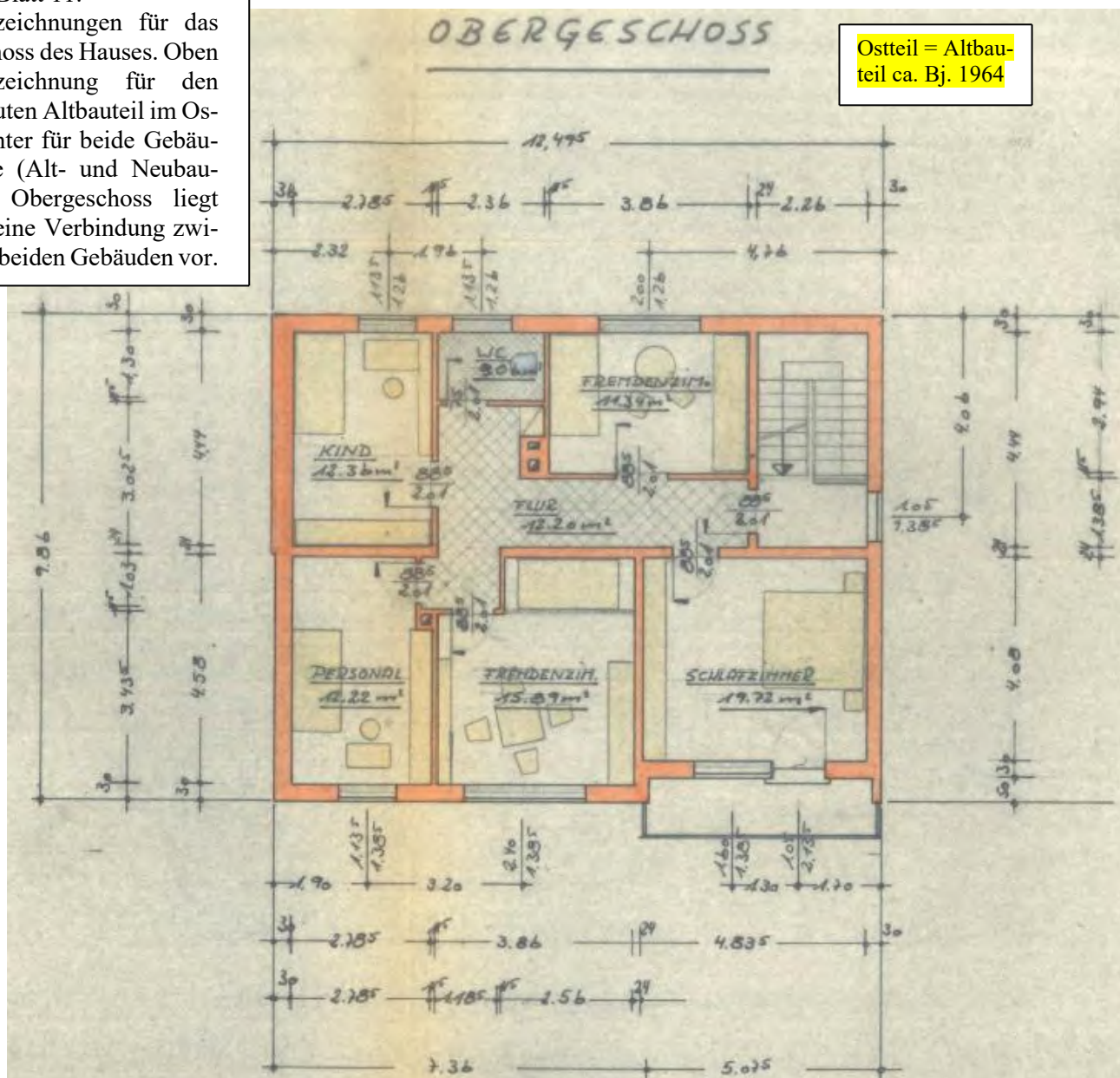


Westteil = Neubau-
teil ca. Bj. 2008



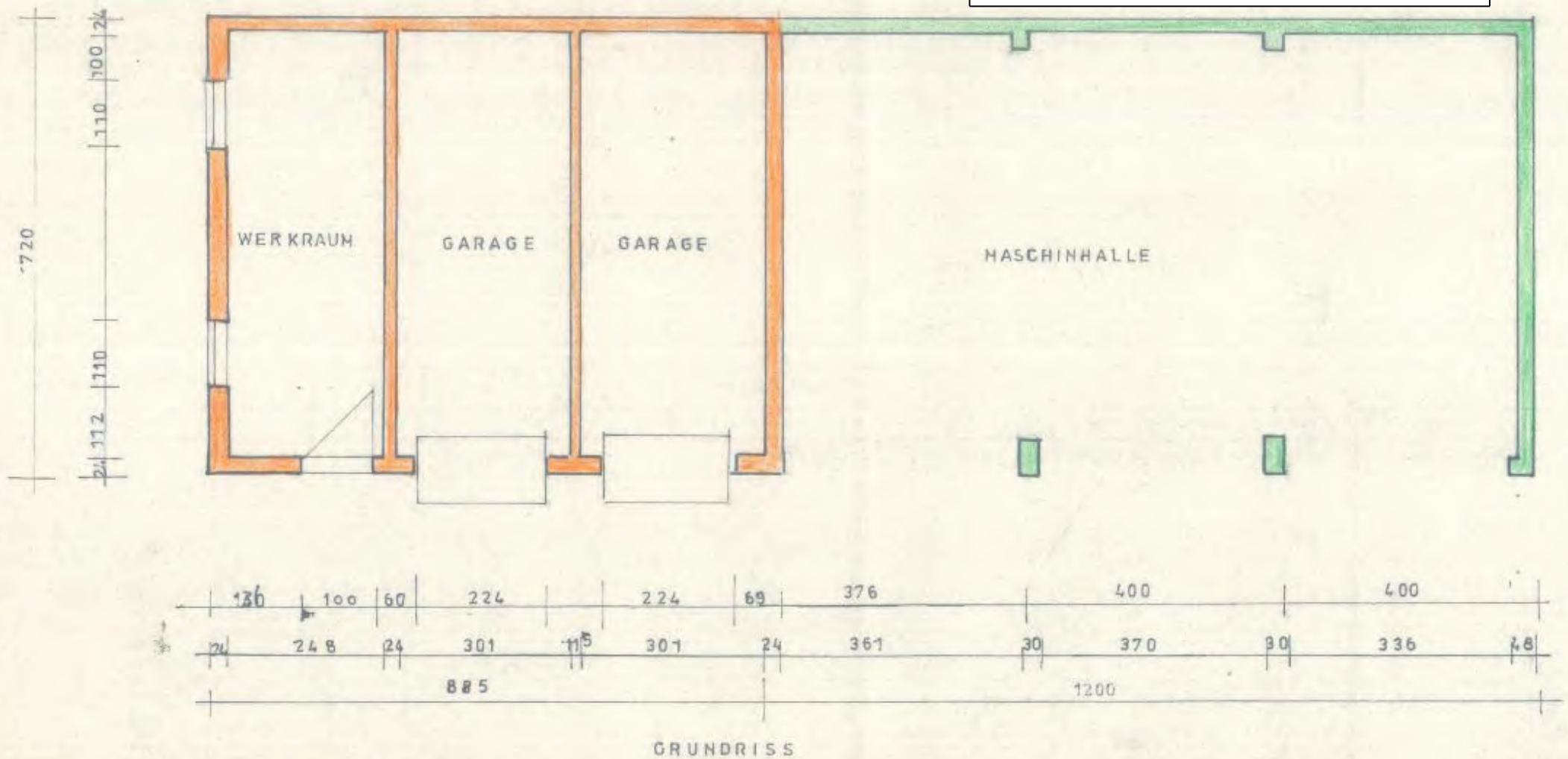
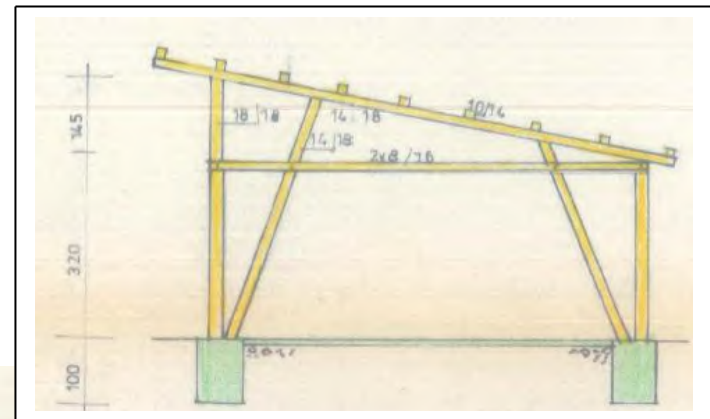
Anlage I, Blatt 11:

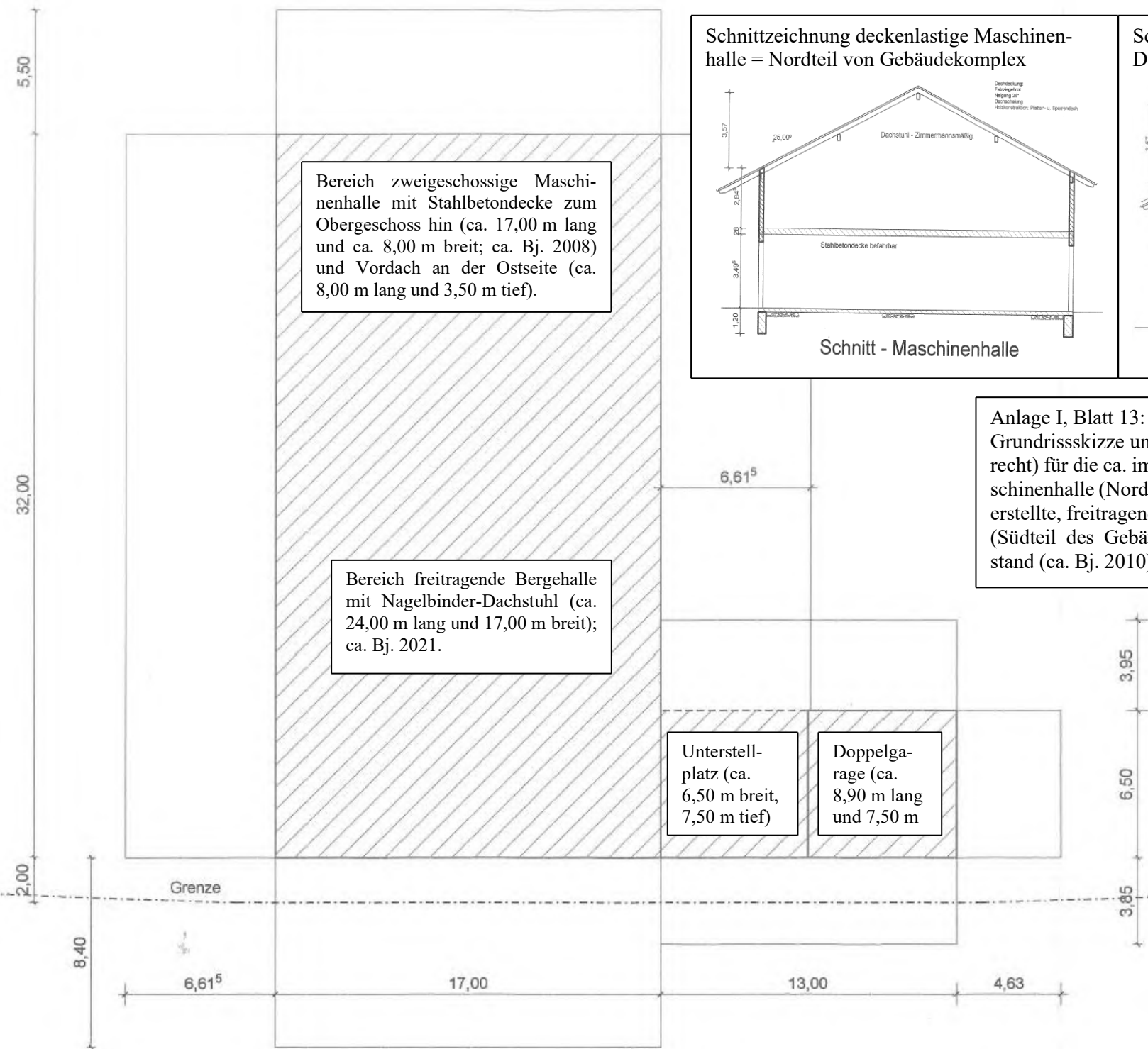
Grundrisszeichnungen für das Obergeschoss des Hauses. Oben Grundrisszeichnung für den 1964 erbauten Altbauteil im Osten und unter für beide Gebäudebereiche (Alt- und Neubau- teil). Im Obergeschoss liegt demnach eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden vor.



Anlage I, Blatt 12:

Grundriss- und Schnittzeichnung (nicht maßstabsgerecht) für den 1975 in Holzbauweise errichtete Maschinen-Schuppen (Südteil von Gebäude) bzw. die in massiver Bauweise erstellte Doppelgarage mit Werkraum (Nordteil von Gebäude).





Schnittzeichnung deckenlastige Maschinenhalle = Nordteil von Gebäudekomplex



Schnitt - Maschinenhalle

Schnittzeichnung Bergehalle mit Nagelbinder-Dachstuhl = Südteil von Gebäudekomplex



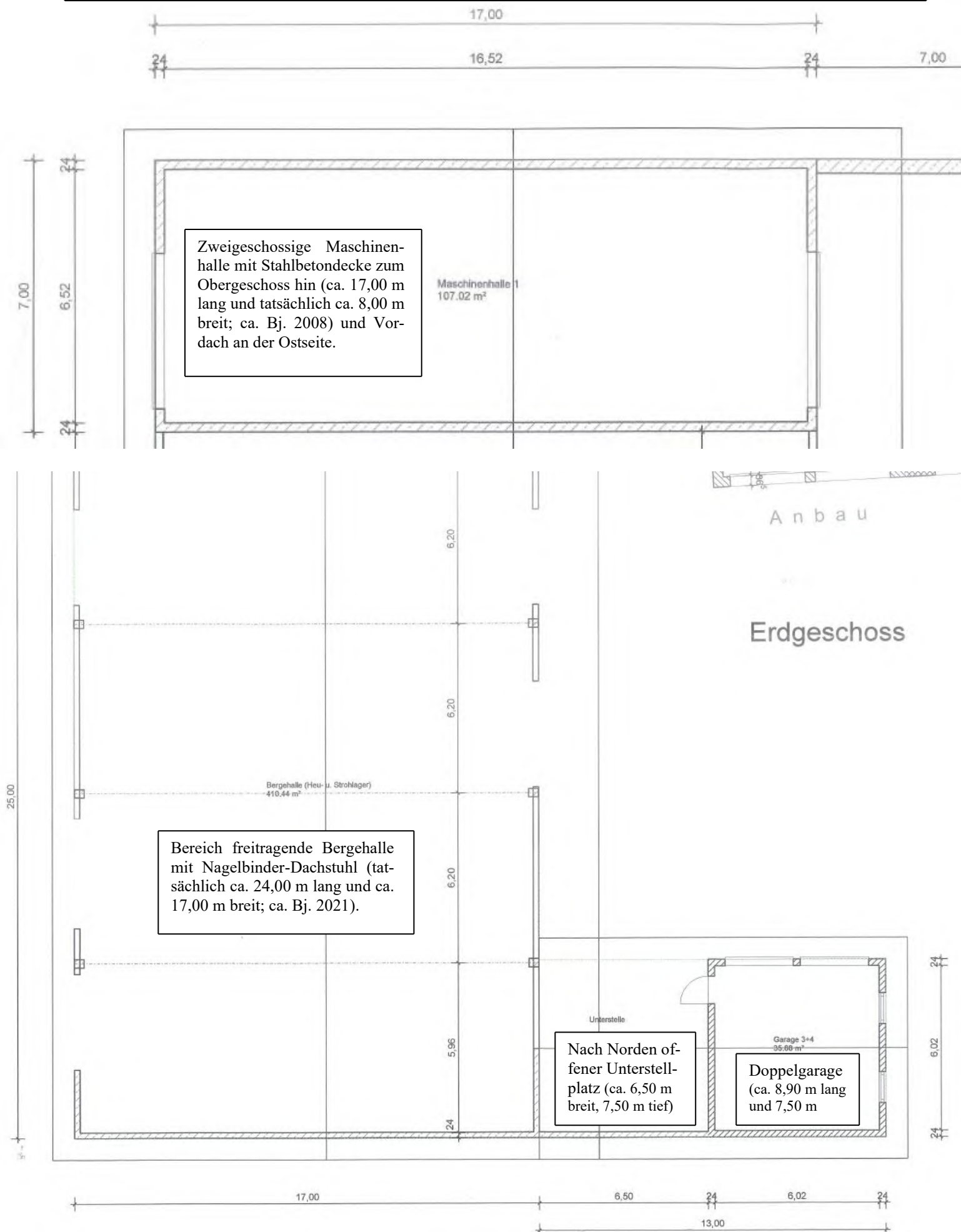
Schnitt - Bergehalle

Anlage I, Blatt 13:

Grundrisskizze und Schnittzeichnungen (nicht maßstabsge-
recht) für die ca. im Jahr 2008 erbaute, zweigeschossige Ma-
schinenhalle (Nordteil von Gebäudekomplex), die etwa 2021
erstellte, freitragende Bergehalle mit Nagelbinder-Dachstuhl
(Südteil des Gebäudekomplexes) und den offenen Unter-
stand (ca. Bj. 2010) sowie die Doppel-Garage (ca. Bj. 2010).

Anlage I, Blatt 14:

Oben Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht) für die etwa im Jahr 2008 erbaute, zweigeschossige Maschinenhalle und unten Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht) für die ca. im Jahr 2021 erbaute freitragende Bergehalle für Heu und Stroh sowie die etwa im Jahr 2010 erbaute Doppelgarage und den Unterstand.



Anlage I, Blatt 15:
Gebäudesachwertberechnung für den mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksbereich.

Ermittlung des Gebäudesachwertes		Bauteil: Wohnhaus Bärnöd Hs.Nr. 10 - Gebäude 1				
1	Basisjahr 2010=100	Art des Gebäudes:	Zwei-F.-WH	Typ 1.12 nach	Ostteil = ca. 64,3 % der Bruttogrundfläche	
2	Wertstichtag	30.09. 2024		NHK 2010	bzw. 503,1 m² Bruttogrundfläche und	
3	Baupreisindex (2010=100)	184,00	Aug-24		Westteil = ca. 35,7 % der Bruttogrundfläche	
4	Bruttogrundfläche (BGF) qm	781,20			bzw. 278,1 m² Bruttogrundfläche	
5	Bruttorauminhalt (BRI) cbm	1823,00				
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	1968	56	56	(Ostteil ⅓ der BGF ca. Bj. 1964 und West-	
7	Restnutzungsdauer (RND) Jahre	24			teil ⅓ der BGF Bj. 2008 → durchschnitt-	
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	80	80 Jahre		liches Alter 56 Jahre bzw. ca. Bj. 1968)	
9	NHK 2010: Ca. €/qm BGF	639,75	(Ausstattungsstufe Wohnhaus: Ca. 205 von 500 nach Tabelle 1 NHK 2010)			
10	Baunebenkosten %			(bereits in den Baukosten lt. NHK 2010 enthalten)		
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	59,50	nach Vogels	64,40	
		linear	70,00	Ansatz in %	70,00%	
12	Korrekturfaktoren	Größe d. WFI.	1,00	Regionalfaktor:	1,00	Ortsgrössenfak.
		Grundrissart	Einspanner	Faktor:	1,00	1,00
13	NHK z. Wertermittlungstichtag	781,20	BGF/BRI x	639,75	€/cbm o. qm x Ind.	919.581,77 €
14	Korrekturfaktoren	Grundrissart:	1,00			919.581,77 €
		Grösse d. WFI	1,00			919.581,77 €
		Regionalfaktor	1,00			919.581,77 €
		Ortsgrössenfaktor	1,00			919.581,77 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
	Separater Zugang Kellergeschoss an Südseite (2.000 €)					2.000,00 €
	Ca. 9 lfd. m betonierte Balkone an der Südseite (EG + OG) mit Metallbalkongeländer					1.530,00 €
16	Summe NHK inkl. Baunebenkosten					923.111,77 €
17	Wertminderungen	wg. Alter		70,00%	=	- 646.178,24 €
18				Zwischensa. Zeitwert		276.933,53 €
19	Abschläge für vorhandene Baumängel und Bauschäden und/oder einen vorliegenden Unterhaltungsrückstand bzw. einen Sanierungsstau sowie für wirtschaftliche Wertminderungen (z. B. für eine ungünstige Raumauf- und Einteilung, eine unzureichende Wärmedämmung, etc.) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt, ebenso der nur zum Teil bzw. noch nicht erfolgte Ausbau der Wohn- und Nutzräume im Neubauteil im Westen					
20						
21	Gebäudezeitwert					276.933,53 €
22	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden			800 qmx €/qm	40,00	32.000,00 €
23	Wert des Grundstückbereichs nach dem Sachwertverfahren					308.933,53 €

Anlage I, Blatt 16:

Gebäudesachwertberechnung für den mit dem Maschinen-Schuppen, der Doppelgarage und der Werkstatt bebauten Grundstücksbereich.

Ermittlung des Gebäudesachwertes		Bauteil: <u>Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage und Werkstatt - Gebäude 2</u>				
1	Basisjahr 2015=100	Art des Gebäudes:		ALB Hessen	Überwiegend freitragendes Holzständer-	
2	Wertstichtag	30.09.	2024	Ausgabe 2015/	bauwerk auf Streifenfundamenten aus	
3	Baupreisindex (2015=100)	165,70	Aug-24	16 → Typ 1.2.2:	Beton; Dachstuhl mit Bretterbinder und	
4	BGF qm	130,40		(Mehrzweck-	Eternitlattung; gemauerter Garagenteil	
5	BRI cbm	512,00		Gebäude)	vermutlich Heraklithdecke zum Dach hin;	
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	1975	49	49	(Südteil ca. 52,2 % und Nordteil ca.	
7	Restnutzungsdauer Jahre	11			47,8 % der Bruttogrundfläche)	
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	60	60 Jahre			
9	ALB Hessen 2015/16: €/m³ BRI	60,77	[(Ca. 267,3 m³ BRI x 45 €/m³ + 244,7 m³ BRI x 78 €/m³) : 512 m³ BRI]			
10	Baunebenkosten %	16,00				
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	74,18	nach Vogels	71,32	
		linear	81,67	Ansatz in %	81,67%	
12	Korrekturfaktoren Größe	1,25	Unterbau	1,00	Regionalfak.	1,00
13	NHK z. Wertermittlungsstichtag	512,00	BGF/BRI x	60,77	€/cbm o. qm x Ind.	51.556,30 €
14	Korrekturfaktoren	Größe	1,25	(Zuschlag wegen sehr geringer Größe)		64.445,37 €
		Unterbau	1,00			64.445,37 €
		Regionalfak.	1,00			64.445,37 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
16	Summe NHK ohne Baunebenkosten					64.445,37 €
17	Baunebenkosten					16,00%
18	Summe inkl. Baunebenkosten					74.756,63 €
19	Wertminderungen	wg. Alter		81,67%	=	- 61.053,74 €
			Zwischensa. Zeitwert			13.702,89 €
20	Abschläge für vorhandene Baumängel und Bauschäden und/oder einen vorliegenden Unterhaltungsrückstand bzw. einen Sanierungsstau sowie für wirtschaftliche und/oder technische Wertminderungen (z.B. für eine beengte und/oder niedrige Einfahrtshöhe; Stützsäulen im Gebäude, usw.) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt					
21	Gebäudezeitwert					13.702,89 €
22	zzgl. Wert der dem Gebäude zuzurechnenden Außenanlagen					
23	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden					400 qmx €/qm 32,00 12.800,00 €
24	Wert des Grundstückbereichs nach dem Sachwertverfahren					26.502,89 €

Anlage I, Blatt 17:

Gebäudesachwertberechnung für den mit der Doppelgarage und dem offenen Unterstand bebauten Grundstücksbereich.

Ermittlung des Gebäudesachwertes			Bauteil: Doppelgarage mit Unterstand - Gebäude 3			
1	Basisjahr 2010=100	Art des Gebäudes:		Typ NHK 2010	Massivbauwerk mit Stahlbetondecke	
2	Wertstichtag	30.09. 2024	14.1 (Garagen)	über der Doppelgarage mit ca. 133,5 m²		
3	Baupreisindex (2010=100)	184,00	Aug-24	und Typ 16.1	Bruttogrundfläche und offenes Massiv-	
4	BGF qm	182,25	(Lagergebäude)	bauwerk (Dach = Decke) mit ca.		
5	BRI cbm	606,00		48,75 m² Bruttogrundfläche		
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	2010	14	14		
7	Restnutzungsdauer Jahre	66				
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	80	80 Jahre			
9	NHK 2010: Ca. €/qm BGF	326,40	[(133,5 m² BGFx305 €/m² + 48,75 m² BGFx385 €/m²) : 182,25 m² BGF]			
10	Baunebenkosten %	(bereits in den Baukosten lt. NHK 2010 enthalten)				
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	10,28	nach Vogels	19,78	
		linear	17,50	Ansatz in %	17,50%	
12	Korrekturfaktoren Größe	1,00	Unterbau	1,00	Regionalfak.	1,00
13	NHK z. Wertermittlungsstichtag	182,25	BGF/BRI x	326,40	€/cbm o. qm x Ind.	109.454,98 €
14	Korrekturfaktoren	Größe	1,00			109.454,98 €
		Unterbau	1,00			109.454,98 €
		Regionalfak.	1,00			109.454,98 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					- €
16	Summe NHK ohne Baunebenkosten					109.454,98 €
17	Baunebenkosten					- €
18	Summe inkl. Baunebenkosten					109.454,98 €
19	Wertminderungen	wg. Alter			17,50% =	- 19.154,62 €
			Zwischensa. Zeitwert			90.300,36 €
20	Abschläge für vorhandene Baumängel und Bauschäden und/oder einen vorliegenden Unterhaltungsrückstand bzw. einen Sanierungsstau sowie für wirtschaftliche und/oder technische Wertminderungen (z.B. für eine beengte und/oder niedrige Einfahrthöhe; Stützsäulen im Gebäude, usw.) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt					
21	Gebäudezeitwert					90.300,36 €
22	zzgl. Wert der dem Gebäude zuzurechnenden Außenanlagen					
23	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden					
				300 qmx €/qm	32,00	9.600,00 €
24	Wert des Grundstückbereichs nach dem Sachwertverfahren					99.900,36 €

Anlage I, Blatt 18:
Gebäudesachwertberechnung für den mit der zweigeschossigen Maschinen- und Lagerhalle
bebauten Grundstücksbereich.

Ermittlung des Gebäudesachwertes		Bauteil: Zweigeschossige Maschinen- und Lagerhalle - Gebäude 4			
1	Basisjahr 2015=100	Art des Gebäudes:	ALB Hessen	Massivbauwerk mit Stahlbetondecke zum	
2	Wertstichtag	30.09. 2024	Ausg. 2015/16	Obergeschoss; Einfahrt in Obergeschoss	
3	Baupreisindex (2015=100)	165,70	Aug-24	→ Typ 1.2.4.3	von der Nordseite her; Holzschiebetore
4	BGF (Bruttogrundfläche) in m²	272,00		Bergeraum	an der Nordseite; das Gebäude ist an der
5	BRI (Bruttorauminhalt) in m³	1143,00		deckenlastig	Nordseite in den Hang gebaut
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	2008	16	16	
7	Restnutzungsdauer Jahre	64			
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	80	80 Jahre		
9	ALB Hessen 2015/16: €/m³ BRI	75,00	(Bergeraum deckenlastig ab Oberkante Decke)		
10	Baunebenkosten %	16,00			
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	12,00	nach Vogels	22,40
		linear	20,00	Ansatz in %	20,00%
12	Korrekturfaktoren Größe	1,00	Unterbau	1,00	Regionalfak. 1,00
13	NHK z. Wertermittlungsstichtag	1143,00	BGF/BRI x	75,00	€/cbm o. qm x Ind. 142.046,33 €
14	Korrekturfaktoren	Größe	1,00		142.046,33 €
		Unterbau	1,00		142.046,33 €
		Regionalfak.	1,00		142.046,33 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen				- €
16	Summe NHK ohne Baunebenkosten				142.046,33 €
17	Baunebenkosten			16,00%	22.727,41 €
18	Summe inkl. Baunebenkosten				164.773,74 €
19	Wertminderungen	wg. Alter		20,00% =	- 32.954,75 €
				Zwischensa. Zeitwert	131.818,99 €
20	Abschläge für vorhandene Baumängel und Bauschäden und/oder einen vorliegenden Unterhaltungsrückstand bzw. einen Sanierungsstau sowie für wirtschaftliche und/oder technische Wertminderungen (z.B. für eine beengte und/oder niedrige Einfahrtshöhe; Stützsäulen im Gebäude, usw.) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt				
21	Gebäudezeitwert				131.818,99 €
22	zzgl. Wert der dem Gebäude zuzurechnenden Außenanlagen				
23	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden		550 qmx €/qm	32,00	17.600,00 €
24	Wert des Grundstücksbereichs nach dem Sachwertverfahren				149.418,99 €

Anlage I, Blatt 19:
Gebäudesachwertberechnung für den mit der Maschinen- und Bergehalle bebauten Grundstücksbereich.

Ermittlung des Gebäudesachwertes			Bauteil: Maschinen- und Bergehalle - Gebäude 5				
1	Basisjahr 2015=100	Art des Gebäudes:		ALB Hessen	Freitragende bzw. stützenfreie Konstruk-		
2	Wertstichtag	30.09. 2024		Ausg. 2015/16	tion auf Punktfundamenten mit Wandver-		
3	Baupreisindex (2015=100)	165,70	Aug-24	→ Typ 1.2.2	kleidung bzw. Ausfachung; Fußbodenbe-		
4	BGF (Bruttogrundfläche) in m²	408,00		Stützenfreie	festigung und Einfahrtstoren		
5	BRI (Bruttorauminhalt) in m³	3425,00		Mehrzweckhalle			
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	2021	3	3			
7	Restnutzungsdauer Jahre	57					
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	60	60 Jahre				
9	ALB Hessen 2015/16: €/m³ BRI	46,00					
10	Baunebenkosten %	16,00					
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	2,63	nach Vogels	5,90		
		linear	5,00	Ansatz in %	5,00%		
12	Korrekturfaktoren Größe	1,00	Unterbau	1,00	Regionalfak.	1,00	
13	NHK z. Wertermittlungsstichtag	3425,00	BGF/BRI x	46,00	€/cbm o. qm x Ind.		261.060,35 €
14	Korrekturfaktoren	Größe	1,00				261.060,35 €
		Unterbau	1,00				261.060,35 €
		Regionalfak.	1,00				261.060,35 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						- €
	Ca. 3,00 m hohe Betonmauer entlang der Süd- und teilweise Westseite → insgesamt etwa 25 lfd. m						9.000,00 €
16	Summe NHK ohne Baunebenkosten						270.060,35 €
17	Baunebenkosten				16,00%		43.209,66 €
18	Summe inkl. Baunebenkosten						313.270,01 €
19	Wertminderungen	wg. Alter			5,00%	=	- 15.663,50 €
			Zwischensa. Zeitwert				297.606,51 €
20	Abschläge für vorhandene Baumängel und Bauschäden und/oder einen vorliegenden Unterhaltungsrück- stand bzw. einen Sanierungsstau sowie für wirtschaftliche und/oder technische Wertminderungen (z.B. für eine beengte und/oder niedrige Einfahrtshöhe; Stützsäulen im Gebäude, usw.) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt, ebenso für nicht fertiggestellte Gewerke						
21	Gebäudezeitwert						297.606,51 €
22	zzgl. Wert der dem Gebäude zuzurechnenden Außenanlagen						
23	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden			950 qmx €/qm	32,00		30.400,00 €
24	Wert des Grundstücksbereichs nach dem Sachwertverfahren						328.006,51 €

Flurstück 2396 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Grattersdorf
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Lage: Aufeld in der Flur Roggersing

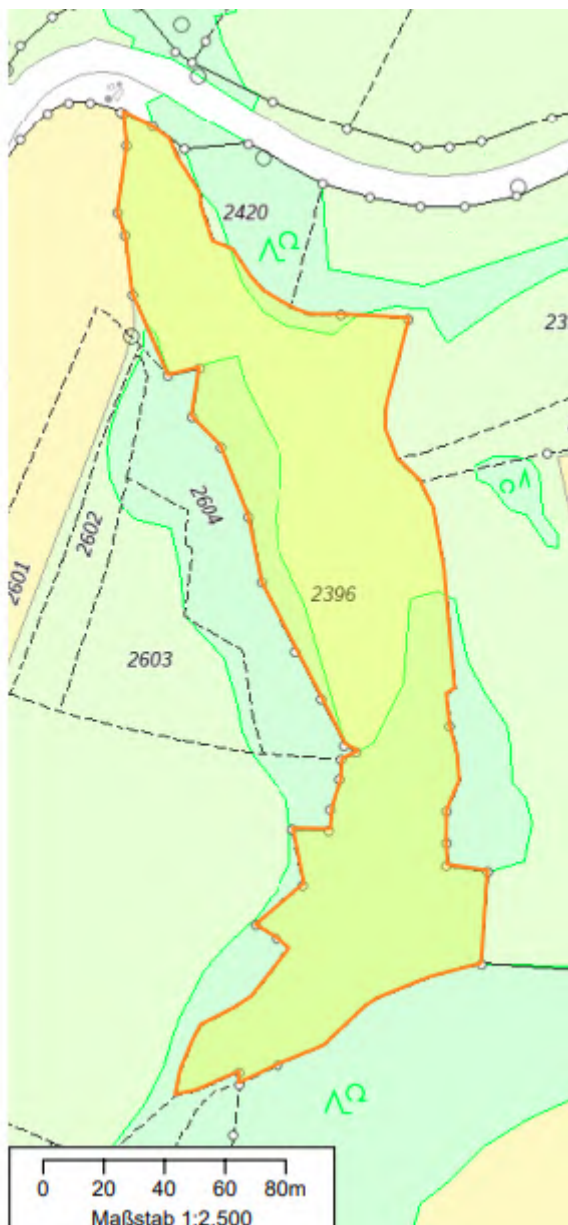
Fläche: 16 170 m²

Tatsächliche Nutzung: 8 180 m² Wald
7 990 m² Grünland

Bodenschätzung: 7 386 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0°
C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 31,
Ertragsmesszahl 2290

Gesamtertragsmesszahl 2290

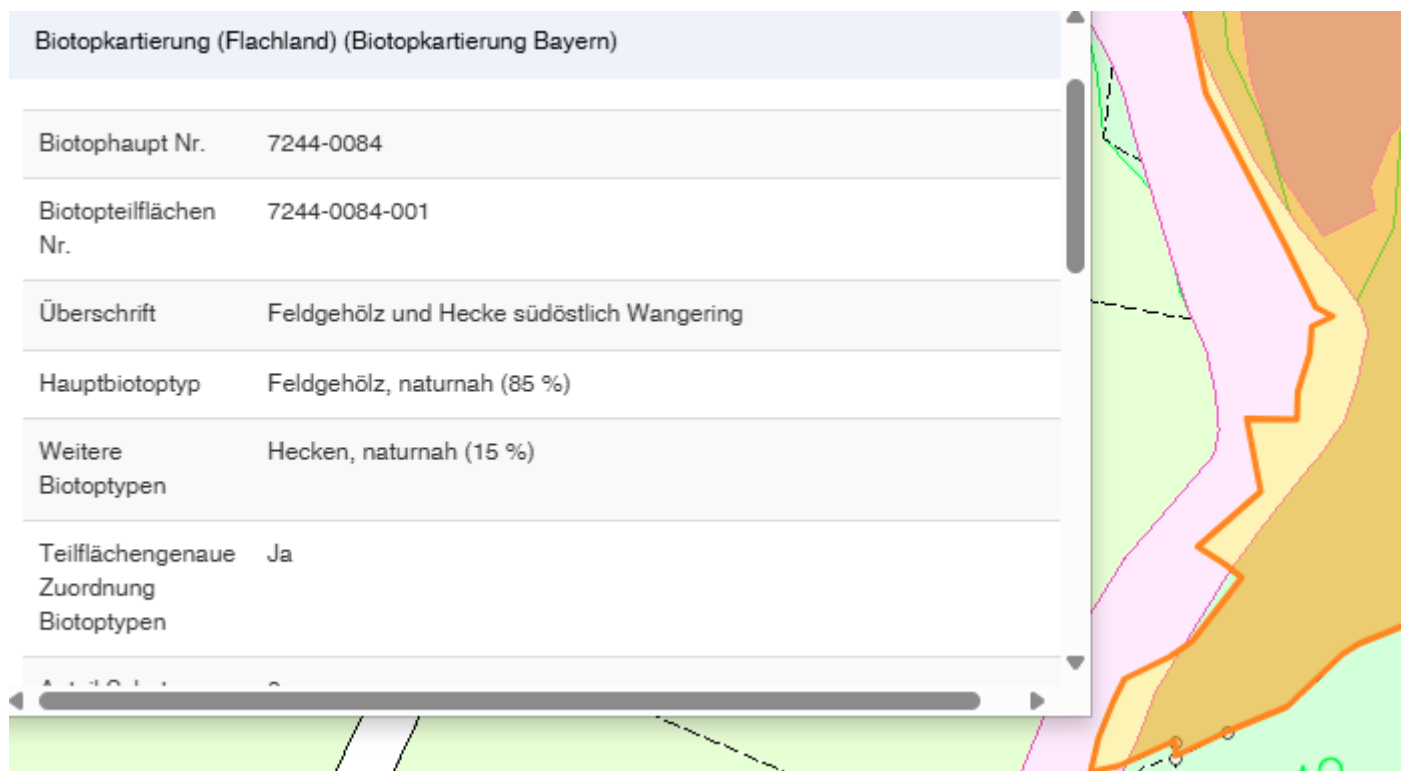
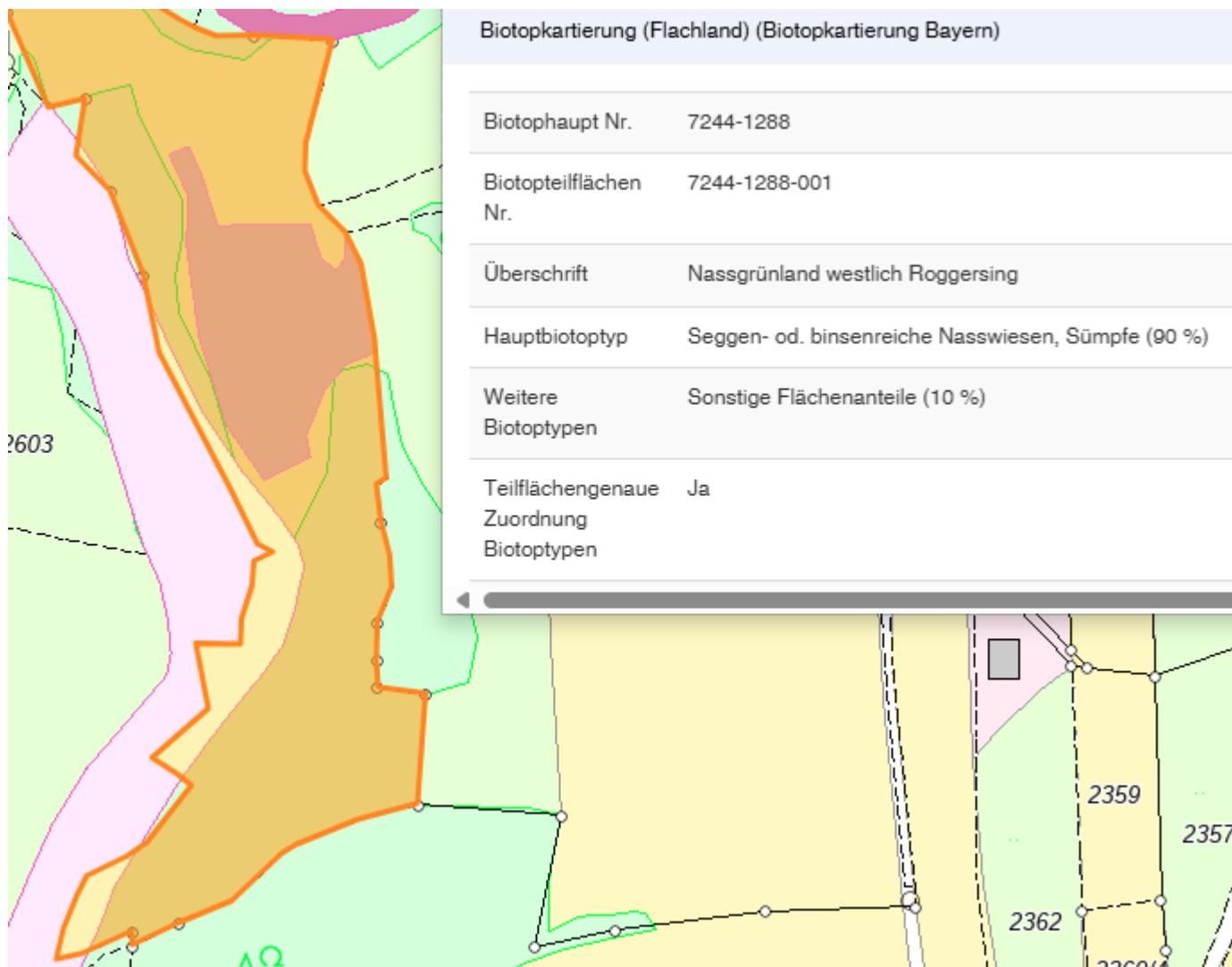
Das unförmige Grundstück befindet sich zwischen den Ortschaften Wangering und Roggersing. Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis werden ungefähr 7990 m² als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet und rund 8180 m² sind mit Wald bestockt. Bodenart bei der Grünlandfläche ist der Lehm und in der Bodenschätzung ist dem Wiesenbereich die Grünlandzahl 31 zugeteilt worden. Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge erfolgt die Zufahrt zum Wiesen- und damit auch zum Waldbereich von Roggersing aus über die Ortsstraße „Wiesenberg“ bzw. in dessen westlicher Verlängerung über die drei Wiesengrundstücke mit den Fl.-Nr. 2335/13, 2335/14 und 2335/10.



Die schwarz gepunktete Linie markiert ungefähr die derzeit genutzte Zufahrt zum Grundstück über die im Osten anschließenden Nachbarflächen.

Anlage I, Blatt 21:

Auszug aus der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf für die als Biotop kartierten Bereiche im Flurstück 2396 in der Gemarkung Wensing (nicht maßstabsgerecht). Im zentralen Grundstücksbereich liegt eine etwa 2800 m² große „seggen- und binsenreiche Nasswiese (teilweise Sumpf)“ vor und im Südwesten des Grundstücks sind rund 1100 m² „naturnahe Hecke bzw. ein naturnahes Feldgehölz“ vorhanden. Durch die Geländemulde im westlichen Grundstücksbereich verläuft ein wasserführender Graben bzw. ein kleiner Bachlauf.



Flurstück 2540 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Grattersdorf
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Lage: Haflöderfeld

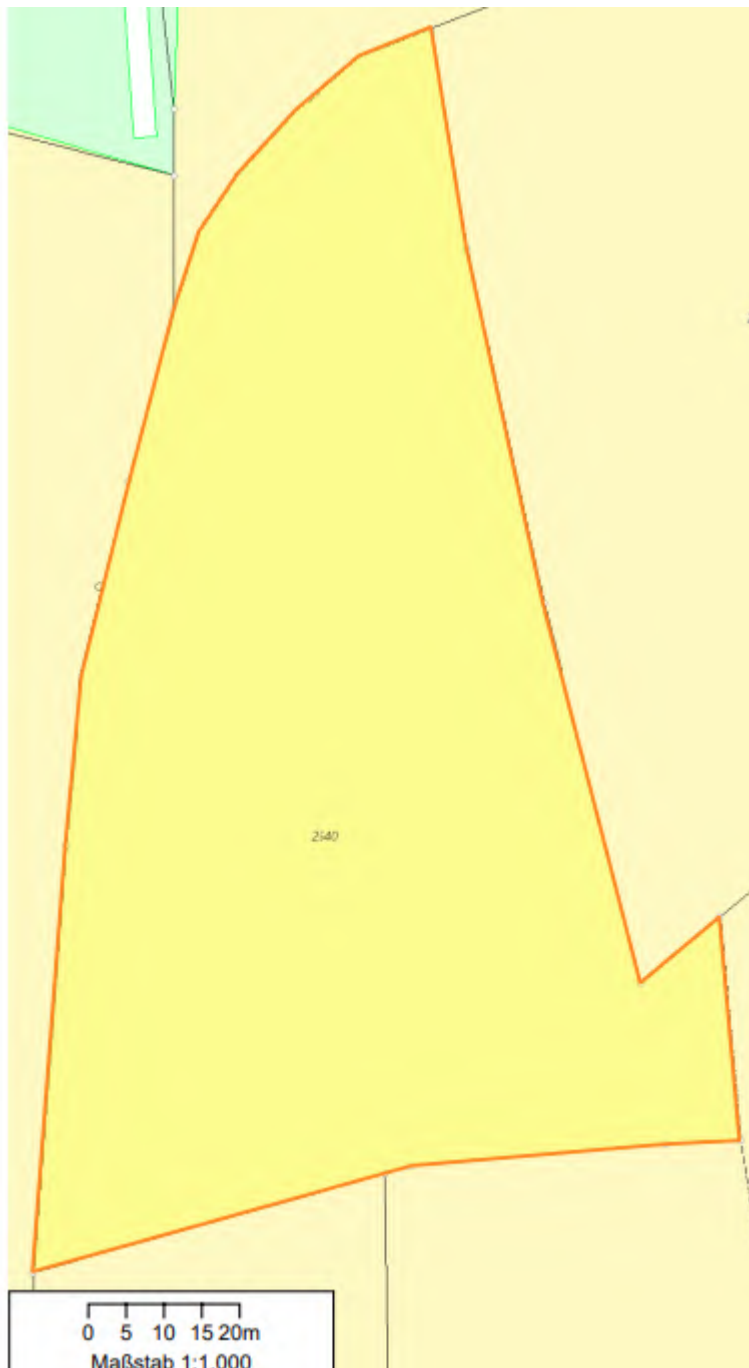
Fläche: 8 680 m²

Tatsächliche Nutzung: 8 680 m² Ackerland

Bodenschätzung: 8 680 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V),
Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 3472
Gesamtertragsmesszahl 3472

Anlage I, Blatt 22:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümnachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1000 für das 8680 m² große Flurstück 2540 in der Gemarkung Winsing. Das unförmige Grundstück befindet sich nordwestlich von Bärnöd und es kann nur über die umliegenden Nachbargrundstücke angefahren werden, weil es über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz verfügt. Die gesamte Grundstücksfläche wird als Acker bzw. Feld bewirtschaftet. Bodenart ist der Lehm mit der Zustandsstufe 5, entstanden aus Verwitterung, und in der Bodenschätzung ist dem Feld die Ackerzahl 40 zugeteilt worden.



Flurstück 2540/3 Gemarkung Winsing

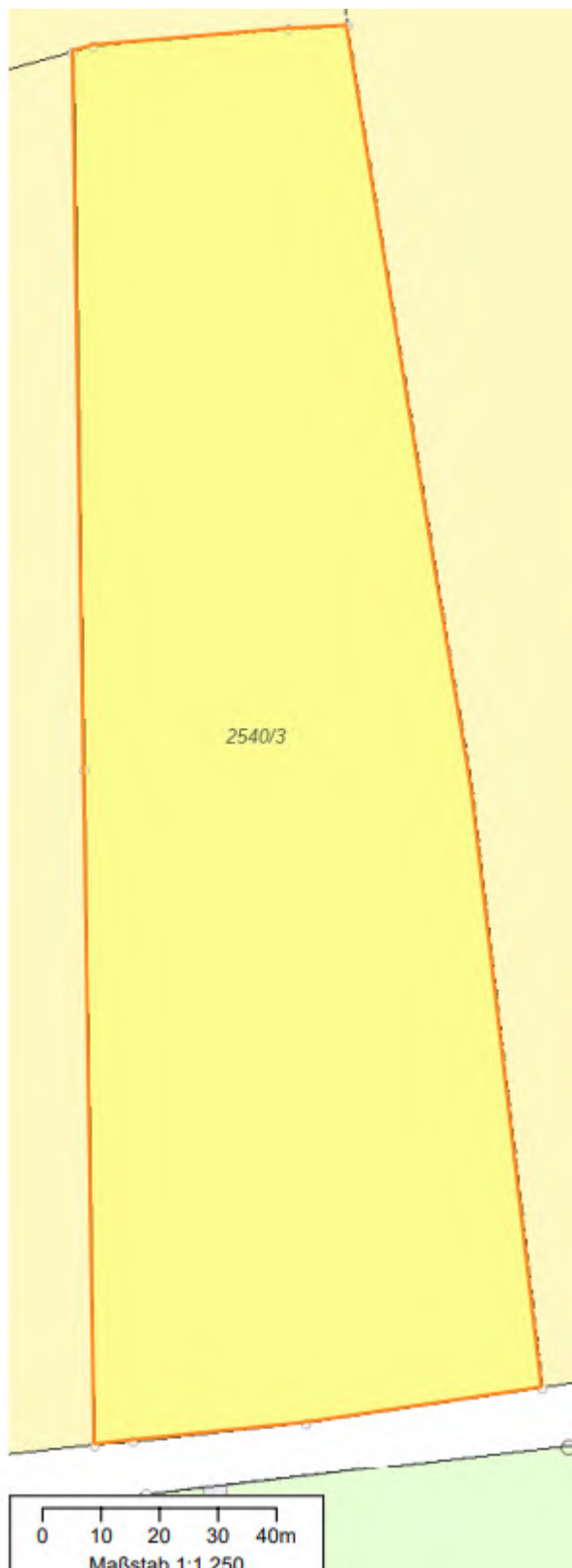
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Haflöderfeld
Fläche:	15 193 m ²
Tatsächliche Nutzung:	15 193 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	12 139 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 4856

3 054 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V),
Bodenzahl 64, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 1649

Gesamtertragsmesszahl 6505

Anlage I, Blatt 23:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümersnachweis mit Beschrieb), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 15193 m² große Flurstück 2540/3 in der Gemarkung Winsing. Das langgestreckte Grundstück befindet sich westlich von Bärnöd und es kann von Süden her über die dort anschließende GVS angefahren werden.



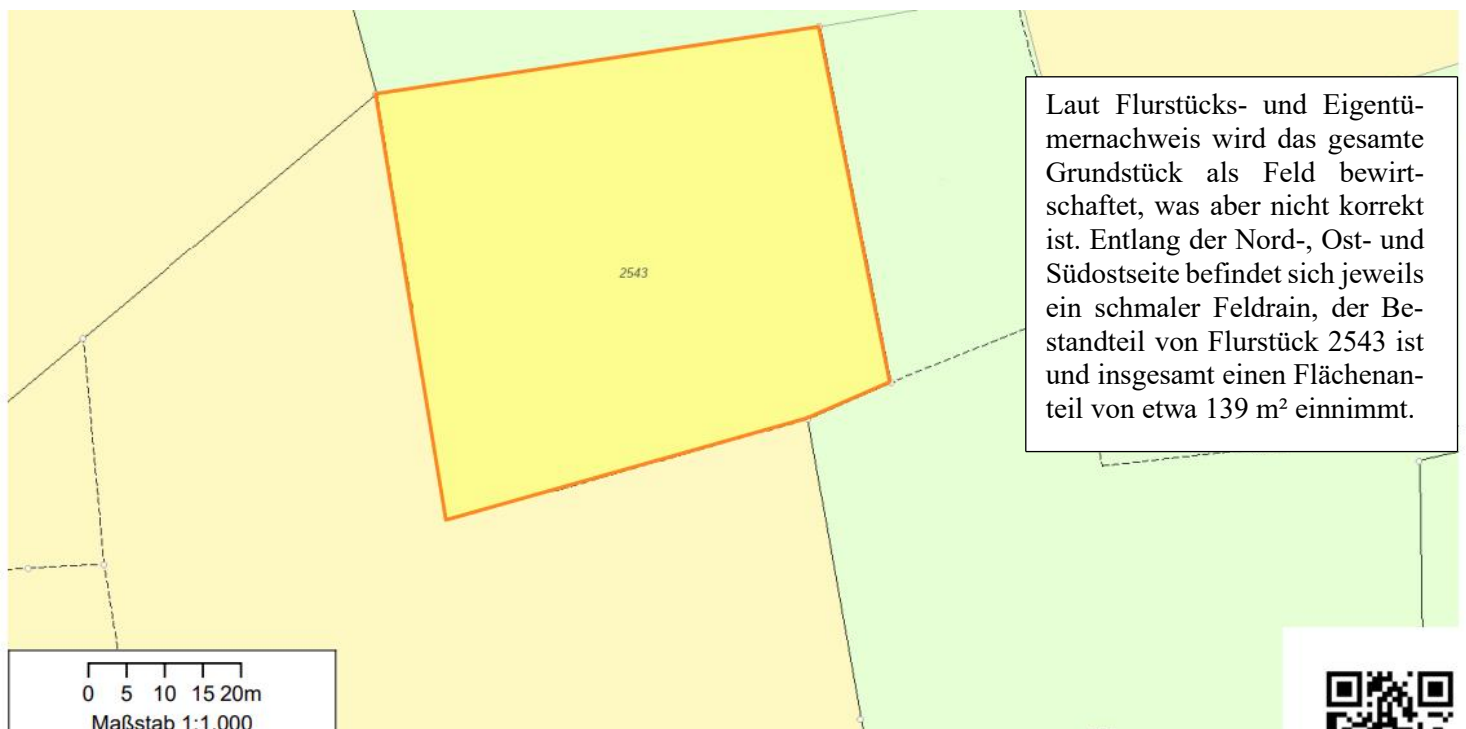
Das gesamte Grundstück wird als Feld bewirtschaftet, Bodenart ist der aus Verwitterung entstandene Lehm, überwiegend mit der Zustandsstufe 5, und in der Bodenschätzung sind dem Feld Ackerzahlen von 40 bis 54 zugeteilt worden (Ø Ackerzahl = ca. 42,8).

Flurstück 2543 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Mitterfeld
Fläche:	3 200 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 200 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	3 200 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 1280 Gesamtertragsmesszahl 1280

Anlage I, Blatt 24:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1000 für das 3200 m² große Flurstück 2543 in der Gemarkung Winsing. Das in etwa quadratisch geformte Grundstück befindet sich nördlich von Bärnöd und es kann nur über die umliegenden Nachbargrundstücke angefahren werden, weil es über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz verfügt. Bodenart ist der aus Verwitterung entstandene Lehm mit der Zustandsstufe 5 und in der Bodenschätzung ist dem Feld die Ackerzahl 40 zugeteilt worden.



Flurstück 2546/6 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Grattersdorf
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Lage: Mitterfeld

Fläche: 3 510 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 510 m² Ackerland

Bodenschätzung: 3 510 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V),
Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 1404
Gesamtertragsmesszahl 1404

Anlage I, Blatt 25:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümnachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 ca. im Maßstab 1:1000 für das 3510 m² große Flurstück 2546/6 in der Gemarkung Winsing. Das in etwa rechteckig geformte Grundstück befindet sich nördlich von Bärnöd bzw. nördlich der Hofstelle. Das Feld kann nur über die umliegenden Nachbargrundstücke angefahren werden, weil es über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz verfügt. Die gesamte Fläche wird als Acker bewirtschaftet, Bodenart ist der aus Verwitterung entstandene Lehm mit der Zustandsstufe 5 und in der Bodenschätzung ist dem Grundstück die Ackerzahl 40 zugeteilt worden.

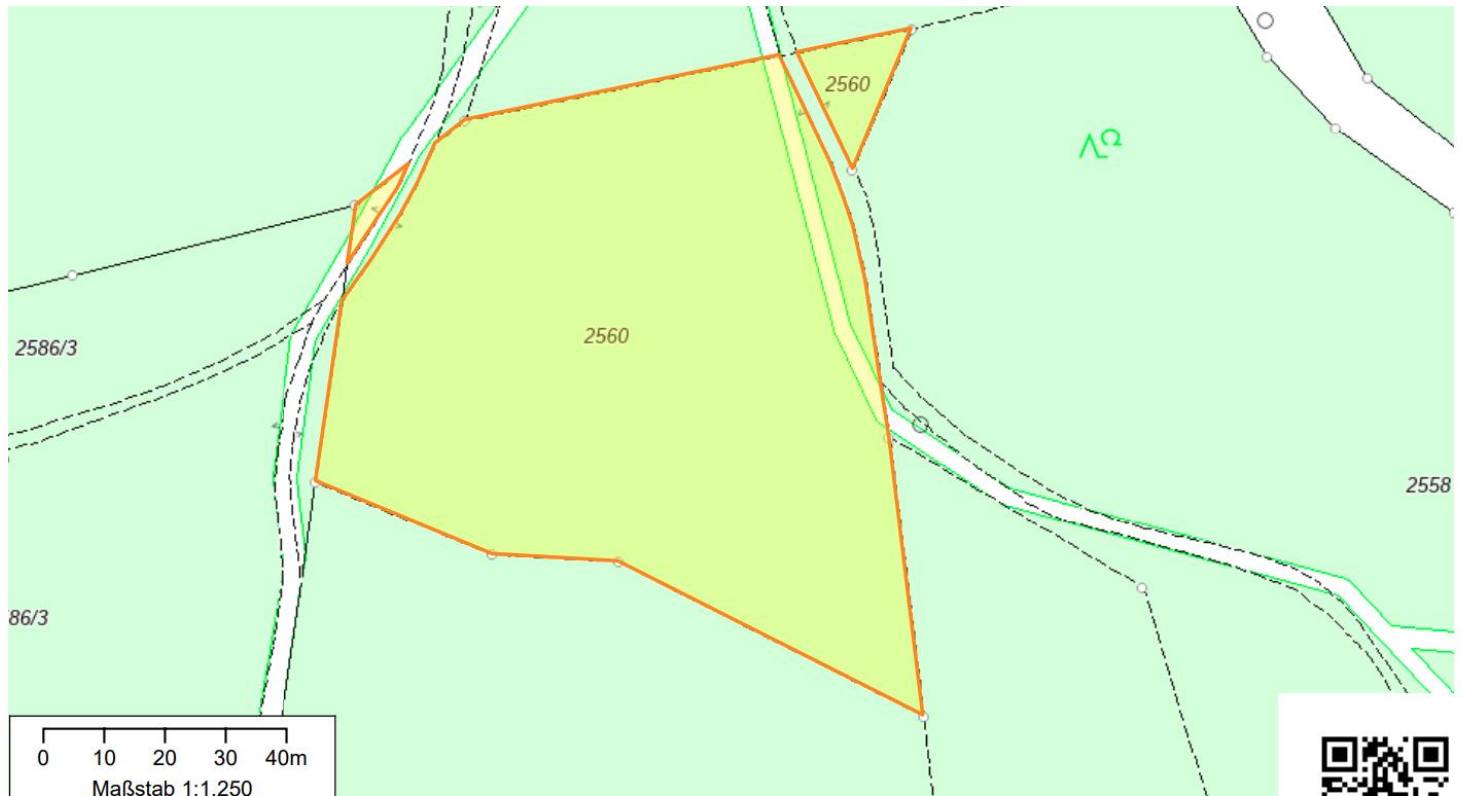


Flurstück 2560 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern Lohholz
Lage:	
Fläche:	7 290 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 058 m ² Wald 232 m ² Weg
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Anlage I, Blatt 26:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümersnachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 7290 m² große Waldgrundstück mit der Flurnummer 2560 in der Gemarkung Winsing. Das unförmige Grundstück befindet sich ungefähr 500 m Luftlinie nördlich von Bärnöd in dem Waldgebiet mit der Lagebezeichnung Lohholz. Die Waldfläche kann über die beiden im Westen und Osten entlang verlaufenden Anliegerwege angefahren werden.

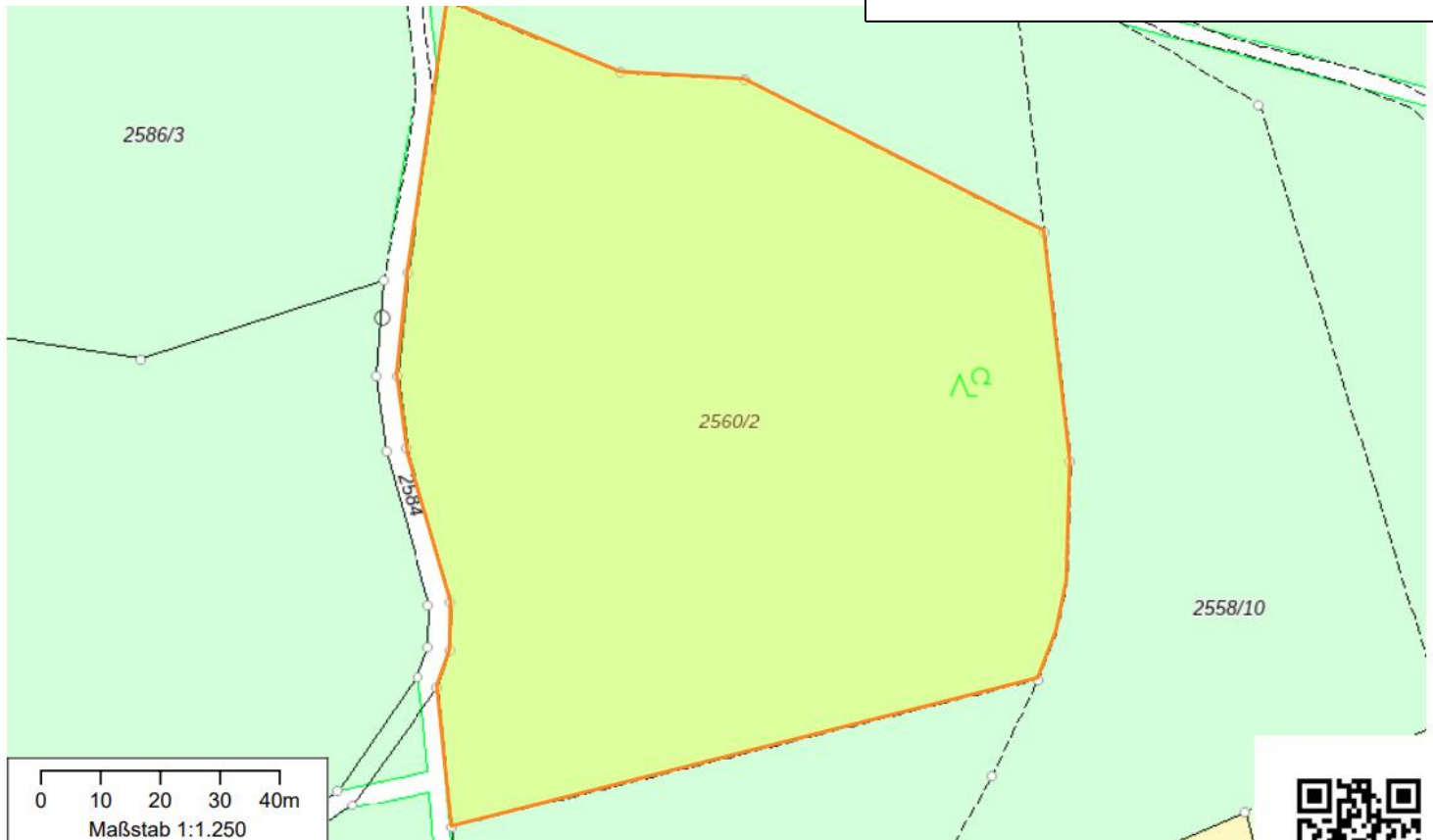


Flurstück 2560/2 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Lohholz
Fläche:	11 133 m ²
Tatsächliche Nutzung:	11 133 m ² Wald
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Anlage I, Blatt 27:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 11133 m² große Waldgrundstück mit der Flurnummer 2560/2 in der Gemarkung Winsing. Die leicht unförmige Waldfläche befindet sich gut 400 m Luftlinie nördlich von Bärnöd in dem Waldgebiet mit der Lagebezeichnung Lohholz. Die Waldfläche kann über den im Westen entlang verlaufenden Anliegerweg angefahren werden.

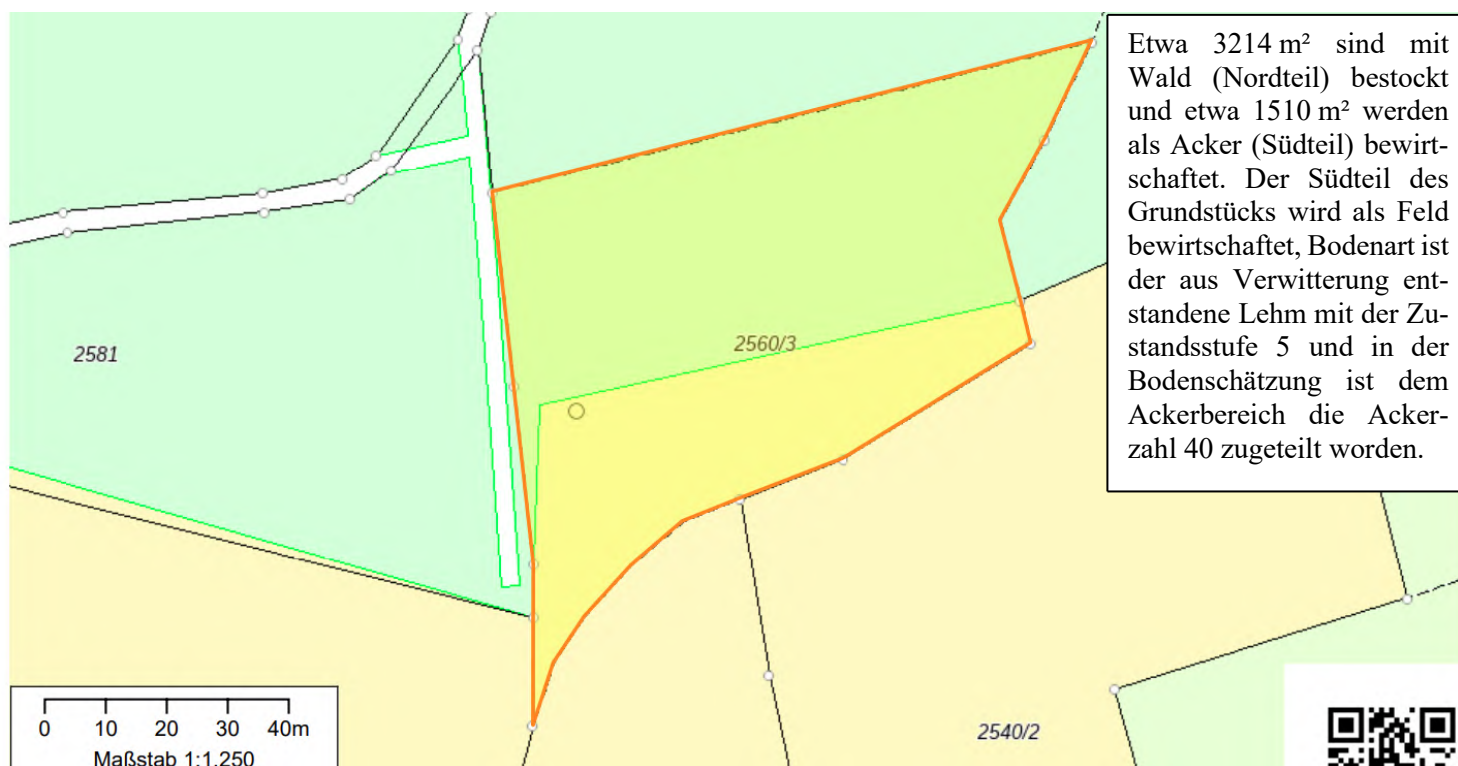


Flurstück 2560/3 Gemarkung Winsing

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grattersdorf Landkreis Deggendorf Bezirk Niederbayern
Lage:	Lohholz
Fläche:	4 950 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 214 m ² Wald 1 736 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1 626 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 650 Gesamtertragsmesszahl 650

Anlage I, Blatt 28:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümersnachweis mit Beschreibung), Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 4950 m² große Flurstück 2560/3 in der Gemarkung Winsing. Die unförmige Fläche befindet sich ca. 350 m Luftlinie nördlich von Bärnöd, am südlichen Rand des Waldgebietes mit der Lagebezeichnung Lohholz. Das Grundstück kann nur über die umliegenden Nachbargrundstücke angefahren werden, weil es über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz verfügt.



Anlage I, Blatt 29:

Auszug aus dem Liegenschaftskataser (Flurstücks- und Eigentümersnachweis mit Beschreibung) und Lageplan und Luftbild vom 22.06.2022 jeweils ca. im Maßstab 1:1250 für das 12440 m² große Flurstück 4602 in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach. Das äußerst unförmige Grundstück befindet sich ungefähr 400 m Luftlinie bzw. Wegstrecke nordöstlich von Bärnöd und es kann von Norden her über die dort anschließende GVS angefahren werden.

Flurstück 4602 Gemarkung Taiding

Gebietszugehörigkeit:

Markt Schöllnach
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Lage:

Bärnöder Feld

Fläche:

12 440 m²

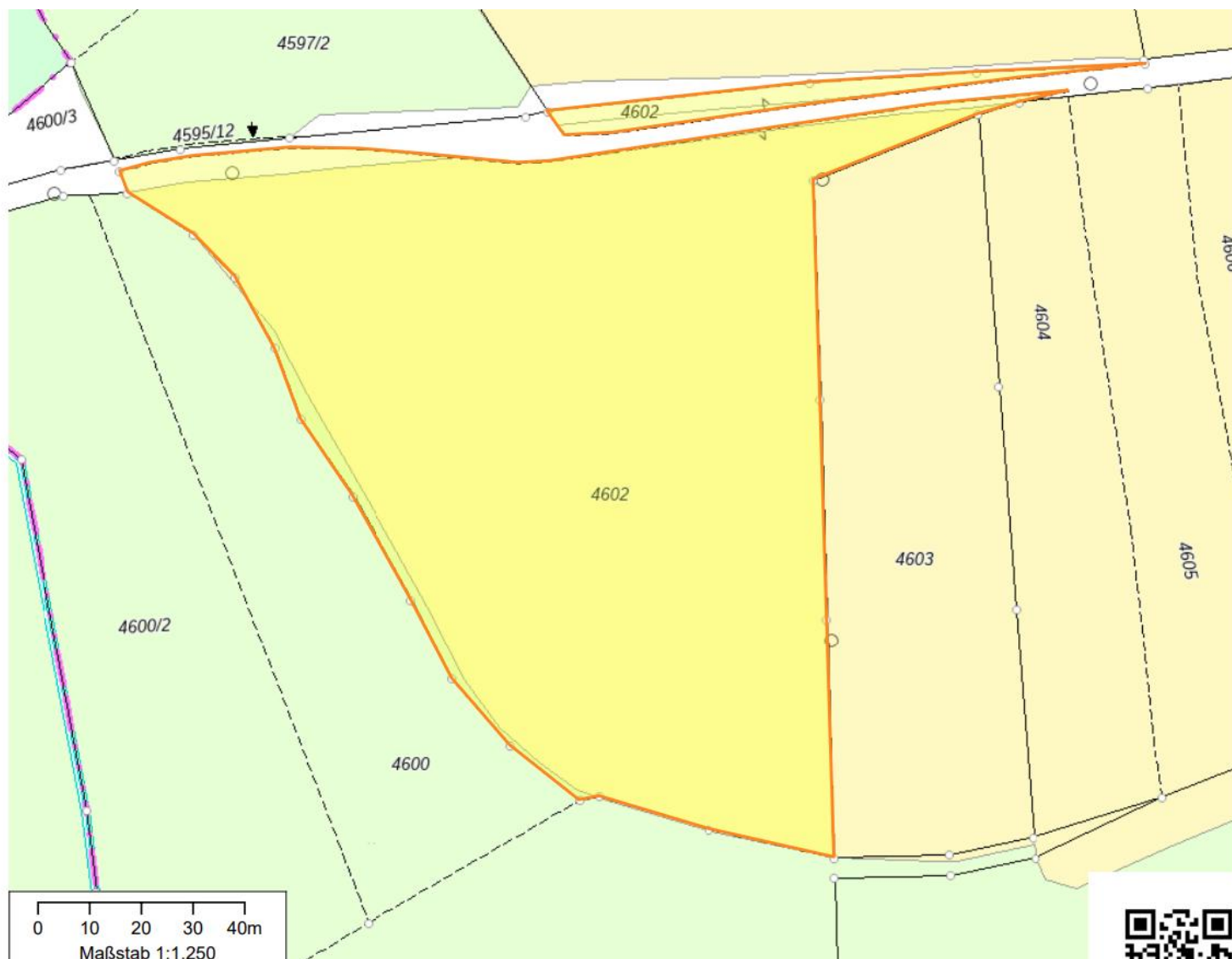
Tatsächliche Nutzung:

11 559 m² Ackerland
395 m² Straßenverkehr
276 m² Unkultivierte Fläche
210 m² Grünland

Bodenschätzung:

11 769 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3),
Verwitterung (V), Bodenzahl 62, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl
6002

Gesamtertragsmesszahl 6002



Anlage I, Blatt 30:

Luftbild vom 22.06.2022 ca. im Maßstab 1:1250 für das 12440 m² große Flurstück 4602 in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach. Das äußerst unförmige Grundstück befindet sich ungefähr 400 m Luftlinie bzw. Wegstrecke nordöstlich von Bärnöd und es kann von Norden her über die dort anschließende GVS angefahren werden. Ein kleiner langgestreckter Teil des Grundstücks befindet sich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße und dieser ist ein Wiesenrain bzw. teilweise Straße (insgesamt ca. 392 m²). Auch der nordwestlichste Teil von Flurstück 4602 mit rund 320 m² ist Straße bzw. stellt einen Teil der Straßenböschung dar. Zwei schmale Grundstückstreifen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Feldraine (ca. 149 m²). Der Großteil des Grundstücks mit etwa 11579 m² wird als Feld bewirtschaftet, Bodenart ist der aus Verwitterung entstandene sandige Lehm mit der Zustandsstufe 3 und in der Bodenschätzung ist dem Ackerbereich die Ackerzahl 51 zugeteilt worden.

