

## *Agrarbüro Ostbayern*

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Boierhof 1 - 93497 Willmering/Cham  
Telefon 09971/20573

Gutachten 1579/01-24  
vom 14.02.2025

1. Ausfertigung

Geschäftszeichen des Amtsgerichts  
Deggendorf: **1 K 33/23**

## Dipl.-Ing. (FH) Alex Hausladen

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung<sup>1</sup> – 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 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte an den Landratsämtern Dingolfing-Landau und Straubing-Bogen

## GUTACHTEN

**über die Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Winsing, Gemeinde Grattersdorf, und in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach, im Landkreis Deggendorf, vorgetragen beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Winsing in Blatt 518**

Auftraggeber: **Amtsgericht Deggendorf**

Abteilung für Immobilienvollstreckung; GZ: **1 K 33/23**

Amanstraße 17

94469 Deggendorf

Eigentümer: 1. **Ellerbeck Josef**; Bärnöd 10, 94541 Grattersdorf

2. **Ellerbeck Thomas**; Untersteinhausen 6, 94530 Auerbach

– 1. und 2. Eigentümer in übergeordneter Bruchteilsgemeinschaft –

Dieses Gutachten umfasst 80 Seiten und zwei Anlagen mit 60 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Originalausfertigungen vorgelegt.

<sup>1</sup> Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                               | Seite         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1      Vorbemerkungen</b>                                                  | <b>4</b>      |
| 1.1      Auftrag und Aufgabenstellung                                         | 6             |
| 1.2      Die Ortsbesichtigung                                                 | 6             |
| 1.3      Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt                           | 6             |
| 1.4      Verwendete Unterlagen                                                | 7             |
| <br><b>2      Methodik der Verkehrswertermittlung</b>                         | <br><b>9</b>  |
| 2.1      Bewertungsgrundsätze                                                 | 9             |
| 2.2      Entwicklungsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand         | 11            |
| 2.3      Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und baulichen Anlagen        | 12            |
| 2.4      Die Bewertung des Inventarbestandes                                  | 16            |
| <br><b>3      Die Bewertungsgrundstücke</b>                                   | <br><b>17</b> |
| 3.1      Allgemeines zum Bewertungsanwesen und den Bewertungsflächen          | 17            |
| 3.2      Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen                   | 28            |
| 3.3      Die Beschreibung der Grundstücke                                     | 29            |
| 3.4      Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung         | 53            |
| 3.5      Eintragungen im Grundbuch                                            | 54            |
| 3.6      Altlasten                                                            | 54            |
| <br><b>4      Die Verkehrswertermittlung</b>                                  | <br><b>55</b> |
| 4.1      Die Grundstücksqualität der Bewertungsobjekte - Erschließungszustand | 55            |
| 4.2      Die allgemeine Situation auf dem Grundstücksmarkt – Preisentwicklung | 56            |
| 4.3      Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grundstücken – Basispreise        | 59            |
| 4.4.1      Der Verkehrswertanteil des bebauten Hofstellenbereichs             | 63            |
| 4.4.2      Die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke          | 71            |
| <br><b>5      Der Wert des Inventars und Zubehör auf den Grundstücken</b>     | <br><b>76</b> |
| <br><b>6      Zusammenfassung</b>                                             | <br><b>77</b> |

### **Anlagen I und II**

---

© Dieses Gutachten und die zugehörigen Anlagen sind urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des (der) Auftraggeber (in) bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist alleine für die Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Das Gutachten darf ohne schriftliche Zustimmung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise veröffentlicht werden.

---

### Literaturverzeichnis

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesgesetzblatt<br>Jahrgang 2021                                  | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Juli 2021                                                                     |
| Bundesanstalt für<br>Immobilienaufgaben<br>(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                                                                                                                                 |
| Ross/Brachmann                                                      | Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken                                                                                                                                                |
| 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/<br>Bischoff                                   | Praxis der Grundstücksbewertung; 115. Aktualisierung, Stand 09/2016; Verlag C. H. Beck, München                                                                                                                              |
| ALB Hessen                                                          | Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft – Richtpreise für den Neu- und Umbau ldw. Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser; verschiedene Ausgaben (2001/02 bis 2021/22) |
| Bayerisches Staats-<br>ministerium für Land-<br>und Forstwirtschaft | ISBAU-Schätzpreislisten – Gebäude in der Landwirtschaft; verschiedene Ausgaben von 1993 bis 2004                                                                                                                             |
| 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<br>in Zwangsversteigerungs-<br>verfahren     | Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger                                                                                                                                             |

## 1 Vorbemerkungen

Herr Ellerbeck Josef, wohnhaft in Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf, und Herr Ellerbeck Thomas, wohnhaft in Untersteinhausen 6 in 94530 Auerbach, sind gemeinsame Eigentümer – in übergeordneten Bruchteilsgemeinschaft – des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens mit der Anschrift „Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf.“ Zu dem Anwesen gehören insgesamt zehn Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 112608 m<sup>2</sup> bzw. 11,2608 ha. 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. Das Bewertungsanwesen und die zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich rund um den Weiler Bärnöd und dieser liegt im Bereich zwischen den Ortschaften Grattersdorf (ca. 3,0 km Luftlinie), Schöllnach (ca. 3,5 km Luftlinie) und Hengersberg (ca. 5,0 km Luftlinie), damit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Deggendorf.

Die Abteilung für Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf (GZ: 1 K 33/23) hat für den vorgenannten Grundstücksbestand ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit den GZ 1 K 33/23 sind folgende Grundstücke unterworfen:

| Gemarkung – Fl.-Nr. | Fläche in m <sup>2</sup> | Nutzung laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis                                                               | Lagebezeichnung               | Grundbuch – Blattstelle |
|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Winsing – 2396      | 16170                    | 7990 m <sup>2</sup> Grünland<br>8180 m <sup>2</sup> Wald                                                       | Aufeld in der Flur Roggersing | Winsing – 518           |
| Winsing – 2540      | 8680                     | 8680 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                  | Haflöderfeld                  | Winsing – 518           |
| Winsing – 2540/3    | 15193                    | 15193 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                 | Haflöderfeld                  | Winsing – 518           |
| Winsing – 2542      | 30042                    | 3859 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung<br>26057 m <sup>2</sup> Ackerland<br>126 m <sup>2</sup> Grünland | Bärnöd 10                     | Winsing – 518           |
| Winsing – 2543      | 3200                     | 3200 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                  | Mitterfeld                    | Winsing – 518           |
| Winsing – 2546/6    | 3510                     | 3510 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                  | Mitterfeld                    | Winsing – 518           |
| Übertrag            | 76795                    | 76795 m <sup>2</sup>                                                                                           | -                             | -                       |

| Gemarkung – Fl.-Nr. | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Nutzung laut Flurstücks-<br>und Eigentümnachweis                                                                                              | Lagebezeichnung | Grundbuch –<br>Blattstelle |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Übertrag            | 76795                       | 76795 m <sup>2</sup>                                                                                                                          | -               | -                          |
| Winsing – 2560      | 7290                        | 7058 m <sup>2</sup> Wald<br>232 m <sup>2</sup> Weg                                                                                            | Lohholz         | Winsing – 518              |
| Winsing – 2560/2    | 11133                       | 11133 m <sup>2</sup> Wald                                                                                                                     | Lohholz         | Winsing – 518              |
| Winsing – 2560/3    | 4950                        | 1736 m <sup>2</sup> Ackerland<br>3214 m <sup>2</sup> Wald                                                                                     | Lohholz         | Winsing – 518              |
| Taiding – 4602      | 12440                       | 11559 m <sup>2</sup> Ackerland<br>210 m <sup>2</sup> Grünland<br>395 m <sup>2</sup> Straßenverkehr<br>276 m <sup>2</sup> unkultivierte Fläche | Bämöder Feld    | Winsing – 518              |
| <b>Summen</b>       | <b>112608</b>               | <b>112608 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                   | -               | -                          |

Von den insgesamt 11,2608 ha werden laut Flurstücks- und Eigentümnachweis etwa 6,9935 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 0,8326 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 2,9585 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschflächen. Schließlich werden noch etwa 0,0627 ha als Weg genutzt, bei 0,0276 ha handelt es sich um unkultivierte Flächenbereiche und der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Bau-lichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich auf dem Flurstück 2542 nimmt eine Fläche von rund 0,3859 ha ein. Der Umfang der beschriebenen Nutzungsarten weicht bezüglich der Flächengrößen geringfügig von den tatsächlichen Nutzungen ab.

Auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 befinden sich ein viergeschossiges Wohnhaus, ein Maschinen-Schuppen mit Garagen, eine Doppelgarage mit angegliedertem Unterstand sowie ein Gebäudekomplex aus Bergehalle und anschließender zweigeschossiger Maschinenhalle. Der Gebäudebestand ist zwischen etwa 1964 (Ostteil von Wohnhaus) und 2021 (Bergehalle) erbaut worden, womit die Gebäude ein Alter zwischen etwa drei und 60 Jahren aufweisen. Bei der Bergehalle fehlt an drei Seiten die Wandverkleidung und es sind keine Tore vorhanden, bei der Maschinenhalle, beim Westteil des Wohnhauses und an der Südseite des Gebäudekomplexes aus Doppelgarage und Unterstand sind die Außenwände nicht verputzt. Dem äußeren Eindruck nach befindet sich ein (Groß)Teil der Räume der westlichen Wohnhaushälfte, die ca. 2008 erbaut wurde, noch im Rohbauzustand. Auf dem Wohnhaus und auf der Doppelgarage ist jeweils eine Aufdach-Photovoltaikanlage installiert.

Konkrete Aussagen über den Ausbauzustand der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. zur Ausstattung und Wohnqualität des Hauses sind nicht möglich, da der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer das Betreten der Gebäude und das Fotografieren im Hofinnenbereich untersagt hat. Aus diesem Grund ist es auch nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, Aussagen über eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden in den Gebäuden zu machen.

Der Großteil der zum Anwesen gehörigen luf - Grundstücke schließt unmittelbar westlich bzw. nördlich an das Hofstellengrundstück und damit an das Hofstellenanwesen an. Inkl. dem Hofstellenbereich bildet dieser zusammenhängende Grundstückskomplex eine knapp 8,40 ha große räumliche und damit wirtschaftliche Einheit.

Ein zum Teil als Wiese und zum Teil als Wald genutztes Grundstück befindet sich rund 900 m Luftlinie nördlich von Bärnöd und die Bewertungsfläche in der Gemarkung Taiding liegt rund 450 m Luftlinie östlich des Weilers Bärnöd.

Der Grundstücksbestand in den Gemarkungen Winsing und Taiding ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Winsing in Blatt 518 vorgetragen.

### **1.1 Auftrag und Aufgabenstellung**

Die Abteilung für Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf (GZ: 1 K 33/23) hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt für den beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Winsing in Blatt 518 vorgetragen Grundbesitz ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.

Die Verkehrswerte der zum Bewertungsanwesen gehörigen Waldflächen bzw. Teilflächen, die mit Wald bestockt sind, werden vom öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständigen für Forstwirtschaft Herr Anton Braumandl ermittelt.

Auftragsgemäß sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (vgl. §§ 20 und 50 ff ZVG). Vorhandene Mieter oder Pächter sind festzustellen.

Das Gutachten soll in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden.

## **1.2 Die Ortsbesichtigung**

Die Eigentümer sind schriftlich zum Ortstermin geladen worden. Der Unterzeichner hat am 30. September 2024 von 09:00 Uhr bis 12:35 Uhr eine eingehende Ortseinsicht durchgeführt. Beim Ortstermin sind die auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 befindlichen Gebäude und Baulichen Anlagen, soweit möglich, von außen besichtigt bzw. aufgenommen worden. An der Besichtigung der Hofstelle auf dem Flurstück 2542 haben folgende Personen teilgenommen:

- Herr Ellerbeck Josef
- Herr Helmut Rohr (Mitarbeiter im Agrarbüro Ostbayern)
- Der Unterzeichner

Die Besichtigung und Aufnahme der landwirtschaftlichen Bewertungsgrundstücke haben Herr Helmut Rohr und der Unterzeichner im Nachgang durchgeführt. An der Besichtigung der landwirtschaftlichen Grundstücke hat keiner der Eigentümer oder ein Vertreter teilgenommen.

## **1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt**

Der maßgebliche Stichtag für die Qualitäts- und Wertbemessung des Grundstücksbestandes ist der 30.09.2024, der Tag der Ortseinsicht (§ 2 Abs. 4 und 5 der ImmoWertV) auf dem Bewertungsanwesen.

## **1.4 Verwendete Unterlagen**

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

- Topographische Kartenausschnitte für die Bereiche der Gemarkungen Winsing, Taiding und die umliegenden Gemarkungen bzw. die Gemeindegebiete von Grattersdorf und Schöllnach in verschiedenen Maßstäben

- Flurkarten (Lagepläne) für die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Bewertungsflächen in den Maßstäben 1:1000 bis 1:3000
- Flurkarten (Lagepläne) für die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereiche in den Maßstäben 1:500 bis 1:1000
- Ortholuftbildaufnahmen für die Bewertungsflächen vom 22.06.2022 (Auszüge aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem „iBALIS“ und aus dem Bayern-Atlas-Plus) in verschiedenen Maßstäben
- Flurstücks- und Eigentüternachweise mit Beschrieb – Winsing Blatt 518
- Grundriss- und Schnittzeichnungen für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Auszug aus dem Grundbuch von Winsing Blatt 518 (Ausdruck vom 17.09.2023)
- Auszug aus dem Regionalplan der Regierung von Ndb. - Donau-Wald (Region 12)
- Diverse Landkarten und topographische Karten in verschiedenen Maßstäben
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (= FNP) der Gemeinde Grattersdorf für den Bereich des Weilers Bärnöd und Umgebung
- Schriftliche Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Lalling über den Erschließungszustand des Hofstellengrundstücks bzw. die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung (Abwasserentsorgung) sowie zum Bestandsschutz der auf dem Hofstellenanwesen befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Auszug aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes am Landratsamt Deggendorf für den zum Anwesen gehörigen Grundstücksbestand
- Auskünfte des Landwirtschaftsamtes Deggendorf bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der ldw. Grundstücke (Acker mit Ackerstatus; Grünland mit Grünlandstatus), zu evtl. in den Grundstücken befindlichen Landschaftselementen sowie zu den beim Landwirtschaftsamt erfassten Bewirtschaftern der ldw. Bewertungsflächen
- Auszüge aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf

Stichtagsbezogene Kaufpreise von Grundstücken sowie zugehörige Informationen hierzu sind über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Deggendorf ermittelt worden. Auskünfte über den Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und/oder eventuell anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Bewertungsgrundstücke sind von der VG Lalling und der Bauabteilung am LRA Deggendorf eingeholt worden.



## **2 Methodik der Verkehrswertermittlung**

### **2.1 Bewertungsgrundsätze**

Bei der Einzelbewertung (Verkehrswertermittlung) von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ist der Liquidationswert zu ermitteln<sup>2</sup>. 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 auch der Bodenwert von 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.

---

<sup>2</sup> 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 (§ 25 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Richtwerte und/oder Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen verwendet werden (§ 24 Abs. 1 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 2010. Da der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf somit auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt hat, werden für die Verkehrswertermittlung neben den Kaufpreisen auch die Bodenrichtwerte mit einbezogen. Über die Ertragsmesszahlen eines landwirtschaftlichen Bewertungsgrundstücks kann auch die Bonität (Ertragsfähigkeit) der Bewertungsfläche mit in die Bewertung einfließen.

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, Wege-rechte, 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 Entwicklungsstufen von Grund und Boden - Entwicklungszustand**

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 höherwertiges<sup>3</sup> oder begünstigtes<sup>4</sup> Agrarland.

## **2.3 Die Verkehrswertermittlung von Gebäuden und Baulichen Anlagen**

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte für Wohn- und Betriebsgebäude sowie Bauliche Anlagen ist grundsätzlich das Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren zulässig. In der Regel liegt allerdings nur eine sehr geringe Anzahl oder oft gar keine Kaufpreise für veräußerte Betriebsgebäude vor, so dass auch die Anwendung des Sach- und/oder Ertragswertverfahrens zweckmäßig ist.

---

<sup>3</sup>Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

<sup>4</sup>Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

Das Sachwertverfahren ist das am häufigsten angewendete und oftmals auch zweckmäßigste Verfahren zur Verkehrswertermittlung von Betriebsgebäuden, zumindest sofern es sich nicht um ein reines Ertragswertobjekt handelt. Die Gebäudewertermittlung erfolgt hierbei nach §§ 35 bis 37 der ImmoWertV.

In § 21 Abs. 1 heißt es dazu:

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
  1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
  2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
  3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei Gebäuden ist zunächst nach DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) die Bruttogrundfläche (= BGF) in m<sup>2</sup> und/oder der Bruttorauminhalt (= BRI) in m<sup>3</sup> zu ermitteln. Die BGF wird dann mit den entsprechenden Quadratmeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen an die Wirtschaftsgebäude und unter Berücksichtigung des jeweiligen Baukostenindex auf der Basis der NHK 2010<sup>5</sup> multipliziert.

---

<sup>5</sup> Bundesministerium für das Bauwesen - „Zeitgemäße Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung 2010“

Alternativ dazu kann der umbaute Raum (BRI) mit den entsprechenden Raummeterpreisen der für die damalige Zeit typischen Bauweise und Ansprüchen der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf der Basis von 1980<sup>6</sup> (Ross/Brachmann) oder später (z. B. IS-BAU-Schätzpreislisten, NHK 2010 oder ALB Hessen) multipliziert werden. Die BGF wie der BRI umfassen die Gebäudekonstruktion und die Gesamtausstattung (innen und außen) des Gebäudes.

Dabei müssen beim Ansatz der Quadrat- wie der Raummeterpreise Anpassungen vorgenommen werden. Diese sollen die Bauart, Bauausführung und Ausstattung im Innen- und Außenbereich berücksichtigen. Zum Bauwert (Basis 1980, 2000, 2010 oder später - entsprechender Baukostenindex) sind die Baunebenkosten (Planungskosten, Genehmigungskosten, etc.) sowie besondere Bauteile hinzu zu zählen. Aus der Summe ergeben sich z. B. die „Normalherstellungskosten 2010“ oder mit dem zum Bewertungszeitpunkt gültigen Baupreisindex multipliziert spätere Normalherstellungskosten. Zusätzlich fließen bei der Berechnung Korrekturfaktoren für verschiedene Bundesländer, Ortsgrößen, Grundrissarten, Wohnungsgrößen bei Wohngebäuden bzw. Unterbau für Betriebsgebäude oder Werkhallen, etc. mit ein (NHK 2000 oder ALB Hessen). Daraus ergibt sich der Neubauwert zum Bewertungsstichtag.

Technische und/oder wirtschaftliche Wertminderungen, soweit diese in Betracht kommen, bzw. Baumängel oder Bauschäden werden durch einen Abschlag berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge für zeitbedingte Baugestaltung, überdimensionierte Raumgrößen und -höhen, umständlichen Gebäudeaufbau und Zweckentfremdungen. Hierbei wird also der Aufwand berücksichtigt, der notwendig wäre, um das Gebäude dem technischen Fortschritt anzupassen, sofern dies überhaupt möglich ist (z. B. nicht bei zu geringen Raum- und/oder Einfahrtshöhen, eingezogenen Stützen). Diese Korrektur hat nichts mit dem Substanzwert zu tun, sondern lediglich mit der Funktionsfähigkeit des Gebäudes. Von Interesse ist bei der Wertermittlung nicht das tatsächliche Baujahr, sondern die zu erwartende Restnutzungsdauer am Stichtag.

---

<sup>6</sup> Roß/Brachmann - „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Alternativ bzw. ergänzend zum Sachwert kann auch der Ertragswert eines Objektes ermittelt werden, sofern das oder die Gebäude auch tatsächlich noch nutz- bzw. vermietbar sind. Dies erfolgt auf Basis möglicher Mieterträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Daraus lässt sich die Verzinsung des eingesetzten Kapitals ableiten, womit der Ertragswert eines Objektes (Gebäudeertragswert) eine kaufmännische Kenngröße darstellt, welche v. a. für den gewerblichen Bereich und tatsächlich vermietete Objekte eine hohe Aussagekraft hat.

Lässt sich im derzeitigen Zustand aus der Nutzung der Gebäude kein Ertrag erzielen, bleibt unter Umständen nur ein Abbruch des/der Gebäude, um den Boden optimal nutzen zu können. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn hohe Boden- bzw. Baulandpreise vorliegen, gegebenenfalls auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, welcher der jeweilige Eigentümer unterliegt. In diesem Fall sind die Abbruchkosten beim Bodenwert mindernd zu berücksichtigen. Diese Aussage gilt nur für Gebäude, die nicht durch Denkmalschutzauflagen (Einzelgebäude oder Ensembleschutz) geschützt sind.

Entscheidend für den Wert eines Gebäudes bzw. eines bebauten Grundstücks ist letztlich, in welchem Allgemeinzustand es sich befindet und welche Nutzungsmöglichkeiten es für dieses Gebäude noch gibt. Diese Nutzungsmöglichkeiten müssen nicht der bisherigen Bestimmung des Gebäudes entsprechen, sofern nicht planungsrechtliche Umstände gegen eine Umnutzung sprechen (Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplan bzw. Baunutzungsverordnung).

Maßgebend für die Wertfeststellung ist letztlich, ob der Gebäudebestand wirtschaftlich und/oder technisch noch nutzbar ist, ob für die Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt und ob für das zu bewertende Objekt eine ausreichende Nachfrage am Grundstücksmarkt besteht.

## **2.4 Die Bewertung des Inventarbestandes**

In einem Vollstreckungsverfahren sind Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang übersteigen, getrennt zu bewerten (§§ 20, 21 und 55 ZVG sowie §§ 97, 98 und 1120 BGB). Diese Aussage bezieht sich insbesondere auf nicht mit dem Grundstück verbundene Inventarbestandteile (z. B. Geräte, Maschinen, Baustoffe, Vorräte, Tierbestände, besondere Einrichtungsgegenstände, etc.).

Zubehörstücke und Bestandteile befanden sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht in den Gebäuden auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542. Da der bei der Ortseinsicht anwesende Miteigentümer das Betreten der Gebäude und somit die Innenbesichtigung untersagt hat, ist keine Aussage zu den auf dem Hofstellenanwesen vorhandenen Maschinen und/oder Vorräten bzw. Inventarbestandteilen möglich.

Als Bauliche Anlagen gelten Inventare, die sich auf dem Grundstück befinden oder in/am Gebäude erstellt bzw. montiert sind. Eine in das Dach integrierte Warmwasser-Solaranlage und/oder PV-Anlage ist Bestandteil des Gebäudes, auf dem Dach oder an der Außenwand montierte Anlagen hingegen zählen als Bauliche Anlagen, weil diese jederzeit wieder abmontiert und andernorts aufgebaut werden können. Auch eine freistehende, nicht mit den anderen Gebäuden verbundene Fertiggarage ist als Bauliche Anlage zu betrachten und somit als Inventarbestandteil zu bewerten.

Auf den Dächern des Wohnhauses und der Doppelgarage sind jeweils Aufdach-Photovoltaikanlagen montiert. Der bei der Ortseinsicht anwesende Miteigentümer hat allerdings keinerlei Angaben zur Leistung der Photovoltaikanlage in kWp, zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme (Netzanschluss) und zu den jährlich erzeugten Strommengen gemacht.



### **3 Die Bewertungsgrundstücke**

#### **3.1 Allgemeines zum Bewertungsanwesen und den Bewertungsflächen**

Das Bewertungsanwesen mit der Anschrift Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf liegt am westlichen Rand des Weilers Bärnöd. Der Weiler Bärnöd liegt im südwestlichsten Teil der Gemeinde Grattersdorf, zwischen den Ortschaften Grattersdorf (ca. 3,0 km Luftlinie), Schöllnach (ca. 3,5 km Luftlinie) und Hengersberg (ca. 5,0 km Luftlinie). Der Großteil der zum Anwesen gehörigen landwirtschaftlichen Grundstücke schließt unmittelbar westlich bzw. nördlich an das Hofstellenanwesen an. Einschließlich des Hofstellenbereichs bildet dieser zusammenhängende, von Süden nach Norden ansteigende Grundstückskomplex eine räumliche und damit wirtschaftliche Einheit von knapp 8,40 ha. Diesbezüglich kann man den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zumindest als teilarrondiert<sup>7</sup> bezeichnen. Ein etwa zur Hälfte als Grünland und zur Hälfte als Wald genutztes Grundstück liegt ca. 900 m Luftlinie nördlich von Bärnöd und die Ackerfläche in der Gemarkung Taiding liegt rund 450 m Luftlinie östlich des Weilers Bärnöd. Das Anwesen und die zugehörigen land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen somit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Deggendorf. Verkehrsmäßig angebunden ist der Weiler Bärnöd und damit auch das Hofstellenanwesen über die Kreisstraße DEG 7, die von Hengersberg nach Grattersdorf führt. Zwischen den Ortschaften Birkenöd und Loh zweigt von der Kr DEG 7 eine Gemeindeverbindungsstraße ab und diese verläuft in östlicher Richtung durch den Weiler Bärnöd zur Ortschaft Konrading. Die Gemeindeverbindungsstraße führt direkt südlich am Hofstellenanwesen entlang und über diese Straße wird auch der an den Hofstellenbereich anschließende landwirtschaftliche Grundstückskomplex verkehrsmäßig erschlossen.

---

<sup>7</sup> Ein voll arrondierter Betrieb liegt vor, wenn die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nicht nur nebeneinander liegen, sondern auch räumlich miteinander verbunden sind, die Hofstelle etwa in der Mitte des Grundstückskomplexes liegt und der zusammenhängende Grundbesitz nicht von öffentlich gewidmeten Straßen oder Wegen durchschnitten wird. Ein teilarrondierter Betrieb liegt vor, wenn der überwiegende Teil der zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke eine direkte Verbindung zur Hofstelle hat und/oder die Hofstelle am Rand oder noch besser inmitten des Grundstückskomplexes liegt. Die Arrondierung ermöglicht eine effizientere Flächenbewirtschaftung, da z. B. Wege zwischen den Flächen minimiert werden und Rüstzeiten entfallen, und die Arrondierung bietet darüber hinaus noch weitere Vorteile (z. B. Weideflächen mit unmittelbarem Hofanschluss ohne dazwischen verlaufende Verkehrsflächen).

Zu dem Anwesen Bärnöd 10 gehören insgesamt zehn Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 112608 m<sup>2</sup> bzw. 11,2608 ha. 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. Von den insgesamt 11,2608 ha werden laut Flurstücks- und Eigentüternachweis etwa 6,9935 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 0,8326 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 2,9585 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschflächen. Ungefähr 0,0627 ha werden als Weg genutzt und bei ca. 0,0276 ha handelt es sich um einen teilweise mit Gebüsch bestandener Feldrain, der im Flurstücks- und Eigentüternachweis als unkultivierte Fläche bezeichnet wird. Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich befindet sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Fl.-Nr. 2542 und dieser nimmt einen Flächenbereich von rund 0,3859 ha ein. Der Umfang der beschriebenen Nutzungsarten weicht bezüglich der Flächengrößen geringfügig von den tatsächlichen Nutzungen ab.

Das Hofstellenanwesen liegt sich im südöstlichen Bereich von Flurstück 2542 auf ca. 334 m über Normalnull. Dort befinden sich ein viergeschossiges Wohnhaus (Bj. ca. 1964 und 2008), ein Maschinen-Schuppen mit Garagen und Werkstatt (ca. Bj. 1975), eine Doppelgarage mit angegliedertem Unterstand (ca. Bj. 2010) sowie ein Gebäudekomplex aus Bergehalle (ca. Bj. 2021) und anschließender zweigeschossiger Maschinenhalle (ca. Bj. 2008). Das Wohnhaus ist in zwei Bauabschnitten erstellt worden. Der Ostteil, der etwa  $\frac{2}{3}$  der Gebäudegrundfläche einnimmt, wurde ca. 1964 erbaut, und der etwa 2008 errichtete Westteil nimmt rund  $\frac{1}{3}$  der Grundfläche ein. Beim Westteil des Hauses sind die Außenmauern noch nicht verputzt und dem äußeren Eindruck nach befindet sich dieser Gebäudeteil auch im Innenbereich überwiegend noch im Rohbaustand. Auf der Südseite des Wohnhausdaches und auf der Südseite der Doppelgarage ist jeweils eine Aufdach-Photovoltaikanlage installiert.

Konkrete Aussagen zum Ausbauzustand der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. zur Ausstattung und Wohnqualität des Hauses sind nur bedingt möglich, da der beim Orts-termin anwesende Miteigentümer das Betreten der Gebäude und das Fotografieren im Hofinnenbereich untersagt hat.

Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer Herr Josef Ellerbeck hat auch keine Angaben zum Ausbauzustand bzw. der Ausstattung der Gebäude im Innenbereich gemacht. Bezüglich des Ausbauzustandes und der Ausstattung der Gebäude im Innenbereich bzw. der Wohnqualität des Hauses wurden telefonisch Auskünfte vom Miteigentümer Herr Thomas Ellerbeck eingeholt. Inwieweit diese Angaben korrekt sind, kann nicht gesagt werden. Aus genannten Gründen ist es nur bedingt möglich, konkrete Angaben über den Ausbauzustand, evtl. nicht fertiggestellte Gewerke, die Ausstattung der Gebäude im Innenbereich und die Wohnqualität des Hauses machen zu können. Es sind deshalb auch nur eingeschränkt Aussagen zu eventuell vorhandenen Baumängeln und Bauschäden in den Gebäuden möglich.

Die zehn zum Anwesen Bärnöd 10 gehörigen Grundstücke sind beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Winsing in Blatt 518 vorgetragen.

#### Nutzungsberechtigte bzw. Bewirtschafter der Grundstücke

Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers Herr Josef Ellerbeck sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht verpachtet, die Acker-, Grünland- und Waldflächen werden selbst bewirtschaftet. Nach Mitteilung des Amtes für Landwirtschaft in Deggendorf ist für die Jahre 2023 und 2024 kein Bewirtschafter für die landwirtschaftlichen Flächen des Anwesens Bärnöd 10 in Grattersdorf registriert, heißt für die Acker- und Grünlandflächen sind in den Jahren 2023 und 2024 keine staatlichen Transfer- und Ausgleichszahlungen beantragt worden.

#### Acker- bzw. Dauergrünlandstatus und Landschaftselemente

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

Den als Wiesen- bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereichen ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt, diese Grundstücksbereiche können folglich nur als Grünland genutzt werden, heißt eine Ackernutzung scheidet aus.

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 kann man im vorliegenden Fall nicht ausgehen.

Keines der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke enthält ein sogenanntes Landschaftselement.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksanteile der Flurstücke 2540, 2540/3, 2542 (Hofstellengrundstück), 2543, 2546/6 und 2560/3 werden gemeinsam als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzt und dieses Feldstück ist laut Landwirtschaftsamt 5,7554 ha groß. Dieses Feldstück mit der Bezeichnung „Haflöderfeld“ wird komplett als Acker genutzt und vom Landwirtschaftsamt ist dem Feldstück die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2<sup>8</sup> (hohe Erosionsgefahr) zugeteilt.

Das Flurstück 2396 in der Gemarkung Winsing mit der Bezeichnung „Auwiese“ ist 16170 m<sup>2</sup> groß und laut Landwirtschaftsamt werden davon ca. 7444 m<sup>2</sup> als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet, die restliche Fläche ist mit Wald bestockt.

Das Flurstück 4602 in der Gemarkung Taiding mit der Bezeichnung „Bärnöderfeld“ ist 12440 m<sup>2</sup> groß und laut Landwirtschaftsamt werden davon ca. 11869 m<sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet.

Nach der Gebietskulisse des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung Landwirtschaft und Forsten liegen alle landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Grundstücksanteile in einem von der Natur „benachteiligten Agrargebiet“.

---

<sup>8</sup> Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2, auch als K-Wasser 2 oder CCWasser2 bezeichnet, bedeutet "hohe Erosionsgefährdung" durch Wasser für Ackerflächen. Für diese Erosionsgefährdungsklasse gelten folgende Auflagen: 1. Pflugverbot vom 1. Dezember bis einschließlich 15. Februar; 2. Pflügen vom 16. Februar bis 30. November nur zulässig, wenn unmittelbar danach eine Ansaat erfolgt; 3. Generelles Pflugverbot vor der Aussaat von Reihenkulturen mit einem Reihenabstand von 45 cm und mehr

### Schutzgebietsausweisungen

Der gesamte bebaute und unbebaute Grundstücksbestand liegt im Bereich des Naturparkgebietes „Bayerischer Wald“ und bis auf den mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Hofstellenbereich im Südosten von Flurstück 2542 liegen alle Bewertungsgrundstücke auch im Bereich des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

Der zentrale Grundstücksbereich von Flurstück 2396, der als Wiese genutzt wird, ist seit 2010 bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf als Biotop erfasst (siehe Anlage I, Blatt 14). Bei dem etwa 2800 m<sup>2</sup> großen Wiesenbereich handelt es sich laut Biotopkartierung um eine „seggen- und binsenreiche Nasswiese“ und auch der anschließende Auwald ist teilweise als Biotop kartiert.

Keines der landwirtschaftlichen Grundstücke enthält ein vom Landwirtschaftsamt erfasstes Landschaftselement.

### Agrarstruktur<sup>9</sup> und Grundstücksgrenzen

Der aus acht Einzelgrundstücken bestehende Grundstückskomplex des Anwesens Bärnöd 10 steigt von Süden (Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 (ca. 333 m über Normalnull) in Richtung Norden bis zum Flurstück 2560/3 (ca. 364 m über NN) hin an. Bezogen auf die gesamte Länge des Grundstückskomplexes von ungefähr 415 m liegt die Hangneigung im Mittel bei ca. 7,5 %. Dem als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzten Ackerbereich des Grundstückskomplexes ist vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt. Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2, auch als K-Wasser 2 oder CC Wasser 2 bezeichnet, bedeutet eine "hohe Erosionsgefährdung" durch Wasser für Ackerflächen<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Grundstücksgrößen, Flächenzuschnitt, Acker- und/oder Dauergrünlandanteil, Bonität, verkehrsmäßige Erschließung über öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege, Entfernung zu Bezugs- und Absatzmärkten, klimatische Bedingungen, Topographie, Steinbesatz, naturschutzfachliche und/oder öffentliche Auflagen (z. B. Wasserschutzgebiet), usw.

<sup>10</sup> Ackerflächen, die der Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt sind, dürfen vom 1. Dezember bis einschließlich 15. Februar nicht gepflügt werden. Zudem ist das Pflügen dieser Ackerflächen ab dem 16. Februar bis einschließlich 30. November nur zulässig, wenn unmittelbar danach anschließend eine Ansaat erfolgt. Sofern nach dem Pflügen eine Zwischenfrucht ausgebracht wird, muss diese so frühzeitig ausgesät werden, dass die Vegetationszeit vor dem Winter ausreicht, um einen ausreichenden Pflanzenbestand als Erosionsschutz entwickeln zu können. Ein generelles Pflugverbot auf diesen Flächen besteht jedoch vor der Aussaat von Reihenkulturen mit einem Abstand von 45 cm und mehr.

Da die landwirtschaftlichen Bewertungsflächen in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen waren, ist nur ein Teil der Grundstücksgrenzen abgemarkt und durch Grenzzeichen (Grenzsteine) markiert und die anderen Grundstücksgrenzen sind unabgemarkt. Ein unabgemarkter Grenzverlauf bedeutet, dass sich der Verlauf der Grundstücksgrenze an natürlichen Gegebenheiten in der Landschaft orientiert (z. B. Bachlauf, Ranken, Wege, 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.

Da es im Bereich der Gemarkung Winsing keine Flurbereinigung gegeben hat, ist auch nur ein Teil der Bewertungsgrundstücke über öffentlich gewidmete und gut ausgebaute Wege verkehrsmäßig erschlossen. Die beieinanderliegenden, an das Hofstellengrundstück anschließenden Flächen können teilweise über die im Süden am Grundstückskomplex entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße angefahren werden und bei den nach Norden anschließenden Flächen erfolgt die Zufahrt über die jeweils angrenzenden Bewertungsflächen. Das Flurstück 2396 schließt zwar an der Nordseite unmittelbar an die Kreisstraße DEG 7 an, da aber die Straße etwa 6 m bis 8 m höher liegt, als der Wiesenbereich, und eine durchgängige Leitplanke vorhanden ist, ist von der Straße aus keine Einfahrt in das Grundstück möglich. Derzeit erfolgt die Zufahrt zu diesem Grundstück über die im Osten anschließenden Nachbargrundstücke.

Die insgesamt knapp 7,76 ha ldw. Fläche sind derzeit auf drei Feldstücke verteilt, wobei die Ein- bzw. Aufteilung natürlichen Begrenzungen (Grenze zwischen Acker- und Grünlandnutzung) geschuldet ist (v. a. beim Grundstückskomplex im Anschluss an die Hofstelle). Die Durchschnittsgröße der drei Feldstücke liegt demnach bei knapp 2,59 ha (= ca. 7,755 ha : 3 Feldstücke) und damit deutlich über dem Mittelwert aller Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Winsing ( $\emptyset$  ca. 0,33 ha) bzw. im gesamten Landkreis Deggendorf ( $\emptyset$  ca. 0,80 ha).

Die Hangneigung der als Acker genutzten Grundstücksbereiche liegt zwischen etwa 6,3 % (Fl.-Nr. 4602 in der Gemarkung Taiding) und knapp 13 % (Fl.-Nr. 2543), im gewichteten Mittel bei ungefähr 7,5 %. Aufgrund der Hangneigung, vor allem in Verbindung mit einer überdurchschnittlichen Feldstückgröße, liegt bei dem Grundstückskomplex im Anschluss an die Hofstelle die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 vor.

Der fast ganz als Acker genutzte Grundstückskomplex (Feldstück) im Anschluss an die Hofstelle weist mit rund 5,81 ha eine weit überdurchschnittliche Größe auf. Allerdings ist der Zuschnitt des Feldstücks als äußerst ungünstig zu bezeichnen, was nur bedingt durch die Größe des Feldstücks kompensiert werden kann.

### Denkmalschutz

Keines der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 unterliegt denkmalschutzrechtlichen Auflagen, weder hinsichtlich der Einzelgebäude noch hinsichtlich eines Ensembleschutzes und kein Grundstücksbereich ist als Bodendenkmal erfasst.

### Geographische bzw. naturräumliche und wirtschaftliche Lage

Die rund 1350 Einwohner zählende und aus 36 Ortsteilen bestehende Gemeinde Grattersdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Lalling. Die Gemeinde Grattersdorf liegt im südwestlichen Bereich des Bayerischen Waldes auf einer Höhe von durchschnittlich etwa 450 m über Normalnull. Geographisch wird dieser Bereich dem Naturraum Sonnenwald zugeordnet, was die günstigen klimatischen Bedingungen zum Ausdruck bringt. Die im Donautal (ca. 307 m ü. NN) gelegenen Ortschaften Hengersberg und Winzer liegen zwischen etwa 8 km und 10 km Wegstrecke westlich von Grattersdorf und vom Donautal aus steigt das Gelände nahezu kontinuierlich in Richtung Osten bis zur höchsten Erhebung des Gemeindegebietes (ca. 860 m ü. NN) an. Die Hofstelle liegt auf rund 334 m über NN und der Großteil der zum Anwesen gehörigen Grundstücke steigt kontinuierlich von Süden in Richtung Norden hin an.

In wirtschaftlicher Hinsicht zählt der Bereich des Landkreises Deggendorf zur Wirtschaftsregion Donau-Wald (Region 12). In den Karten des Regionalplans sind die Bewertungsgrundstücke nicht aufgeführt. Heißt keines der Grundstücke oder Teilflächen davon liegt z. B. im Bereich einer Entwicklungsachse (z. B. überörtliche Straßenbau- oder Infrastrukturmaßnahme), eines Vorrats- oder Vorranggebietes für Bodenschätze oder für Windenergie, usw.

### Kaminkehrer und Heizungsanlagen

Zuständiger Kaminkehrer für das Anwesen Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf ist Herr Klaus Fuchs, Raindlinger Weg 5 in 94486 Osterhofen.

Nach Angaben des zuständigen Kaminkehrermeister sind im Wohnhaus drei Kamine vorhanden, zwei Einzelkamine und ein Doppelkamin. An einem Einzelkamin (Südteil von Altbauteil) ist ein Holz befeuerter Küchenherd (Fabrikat La Nordica; ca. 6,5 kW; ca. Bj. 2008) angeschlossen und an dem Doppelkamin (Nordteil von Altbauteil) ist der im Jahr 2017 stillgelegte Ölbrenner angeschlossen. Westlich des Neubauteiles befindet sich an der Außenfassade ein Chrom-Nickelstahlkamin und an diesen ist eine Stückholz-Heizungsanlage angeschlossen (Fabrikat HDG; 48 kW; Bj. 2017). Mit diesem, für die Größe des Hauses bzw. die vorhandene Wohnfläche eigentlich zu groß dimensionierten Scheitholzkessel wird derzeit das Warmwasser für die Zentralheizung und das Brauchwasser erhitzt.

Es liegen keine behördlichen Auflagen bezüglich der Feuerstätten vor und es gibt auch keine Mängelanzeige, die vorhanden Heizungsanlagen und Feuerstätten entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

### Energieausweis bzw. Energiepass

Ob für das Wohnhaus ein Energieausweis (Energiepass) im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes vorliegt, ist nicht bekannt.

### Gewerbebetrieb

Nach Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Lalling ist für das Anwesen mit der Anschrift Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf bzw. eine dort gemeldete Person kein Gewerbe angemeldet.

### Mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz gemeldete Personen im Bewertungsanwesen

Nach Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Lalling ist folgende Person mit Hauptwohnsitz im Wohnhaus mit der Anschrift Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf gemeldet:

- Ellerbeck Josef



### Grund- und Allgemeinversorgung, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzsituation<sup>11</sup>

Die Gemeinde Grattersdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Lalling. In den 36 Ortsteilen der Gemeinde Grattersdorf wohnen ca. 1350 Einwohner. Kleinere Siedlungsgebiete gibt es lediglich im Bereich des Hauptortes Grattersdorf, ansonsten ist das gesamte Gemeindegebiet noch weitestgehend landwirtschaftlich geprägt. Außer einem Gemeinschaftshofladen gibt es im Hauptort Grattersdorf keine Einrichtungen der Grundversorgung. Bäcker, Metzger, Lebensmittelmärkte sowie medizinische Grundversorgung (Allgemeinarzt und Apotheke) gibt es in den Hauptorten der Nachbargemeinden Lalling, Schöllnach und Hengersberg. In Grattersdorf gibt es lediglich einen Kindergarten, die nächst gelegenen Grund- und Mittelschulen sind wiederum in den Hauptorten der Nachbargemeinden Lalling, Schöllnach und Hengersberg angesiedelt und in Schöllnach gibt es auch eine Realschule. In der ca. 19 km entfernten Kreisstadt Deggendorf gibt es alle weiterführenden allgemein- und berufsbildenden Schulen, eine Hochschule und alle Einrichtungen der Grund- und Allgemeinversorgung.

### Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz

Die A 3 führt von Regensburg über das Autobahnkreuz Deggendorf und die Autobahnanschlussstelle Hengersberg nach Passau und die St 2125 verläuft von Deggendorf über Hengersberg nach Winzer. Von Hengersberg aus führt die B 533 über Auerbach nach Grattersdorf und zudem verläuft die Kr DEG 7 von Hengersberg über Birkenöd und Loh nach Grattersdorf. Zwischen den Ortschaften Birkenöd und Loh zweigt von der Kr DEG 7 eine Gemeindeverbindungsstraße in östlicher Richtung ab. Diese GVS verläuft durch den Weiler Bärnöd bzw. führt unmittelbar südlich am Bewertungsanwesen Bärnöd 10 entlang und mündet kurz vor der Ortschaft Konrading in die Kr DEG 17. Die Kr DEG 17 ist zudem die direkte Verbindung zwischen Grattersdorf und dem Sitz der Nachbargemeinde Schöllnach. Über die aufgeführten Straßen sind das Bewertungsanwesen und die zugehörigen Grundstücke an das regionale bzw. überregionale Straßennetz angebunden.

---

<sup>11</sup> Daten z. T. aus Statistik Kommunal vom Bayerischen Landesamt für Statistik

Die äußere Verkehrslage (Straßenkilometer von Bärnöd aus) stellt sich wie folgt dar:

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Entfernung zur Ortschaft Grattersdorf (Sitz der Gemeinde im Norden):         | 4,3 km |
| Entfernung zur Ortschaft Auerbach (Nachbargemeinde im Nordwesten)            | 4,8 km |
| Entfernung zur Ortschaft Schöllnach (Nachbargemeinde im Südosten)            | 7,1 km |
| Entfernung zur Ortschaft Hengersberg (Nachbargemeinde im Westen)             | 7,1 km |
| Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hengersberg (A 3: Nürnberg - Passau): | 9 km   |
| Entfernung zur Ortschaft Lalling (Sitz Verwaltungsgemeinschaft im Norden):   | 11 km  |
| Entfernung zur Ortschaft Iggenbach (Nachbargemeinde im Süden):               | 11 km  |
| Entfernung zur Stadt Deggendorf (Kreisstadt):                                | 19 km  |
| Entfernung zur Stadt Passau (benachbarte Kreisstadt im Südosten):            | 44 km  |
| Entfernung nach Landshut (Bezirkshauptstadt):                                | 88 km  |
| Entfernung nach München (Landeshauptstadt):                                  | 160 km |

#### Planungsrechtlicher Zustand und Erschließung des Hofstellengrundstücks

Alle Bewertungsgrundstücke liegen mit jeweils der gesamten Grundstücksfläche, wie im Übrigen auch alle umliegenden Flächen, im unbeplanten Außenbereich. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Grattersdorf sind die Grundstücke als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Der mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereich auf dem Flurstück 2542 war und ist somit im Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet bzw. Dörfliches Mischgebiet (= MD-Fläche<sup>12</sup> nach §§ 1, 5 und 6 der BauNVO) ausgewiesen. Der Gebäudebestand auf dem Hofstellenanwesen genießt Bestandsschutz, zumindest soweit dieser baurechtlich genehmigt worden ist und entsprechend der Baugenehmigung bzw. des ursprünglichen Zweckes noch bestimmungsgemäß genutzt wird.

---

<sup>12</sup> Dorfgebiet bzw. dörfliches Mischgebiet (MD-Fläche) nach §§ 1 und 5 der BauNVO → nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind z. B. zulässig: Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; sonstige Gewerbebetriebe; usw.

Aufgrund der Außenbereichslage bzw. der damit einhergehenden planungsrechtlichen Situation ist keine gewerbliche Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude möglich.

Das Hofstellenanwesen auf dem Flurstück 2542 ist über die unmittelbar südlich entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Für die verkehrsmäßige Erschließung über eine Gemeindeverbindungsstraße werden keine Straßenausbaubeiträge veranlagt.

Das Anwesen mit der nunmehrigen Anschrift Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf ist erst 2008 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen worden. Bezüglich der Wasserversorgung ist eine Grundstücksfläche von 2327 m<sup>2</sup> als übergroßes Grundstück mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden. Bezüglich der Geschossfläche ist das Wohnhaus mit insgesamt 440,65 m<sup>2</sup> mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden.

Wegen der großen räumlichen Entfernung bzw. der sehr hohen Anschlusskosten sind die Anwesen des Weilers Bärnöd nicht an die Entwässerungsanlage (Abwasserkanal) der Gemeinde Grattersdorf angeschlossen worden. Die Eigentümer der Wohnanwesen im Weiler Bärnöd waren damit verpflichtet mit dem Bau einer biologischen Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herzustellen.

Die Eigentümer des Hofstellenanwesens Bärnöd 10 haben ein zertifiziertes Sachverständigenbüro für Wasserwirtschaft mit dem Tätigkeitsbereich „Kleinkläranlagen“ beauftragt, ein Gutachten über die Genehmigungsfähigkeit einer biologischen Kleinkläranlage auf dem Hofstellenanwesen zu erstellen. Dieses Gutachten ist Voraussetzung, um beim Landratsamt, Abteilung Wasserrecht, einen Antrag auf Errichtung und Betrieb einer Kleinkläranlage stellen zu können. Ein Antrag auf Errichtung einer Kleinkläranlage auf dem Flurstück 2542 wurde von den Eigentümern offensichtlich nicht gestellt. Nach Auskunft des Sachgebiets Wasserrecht am Landratsamt Deggendorf, Herr Philipp Härtel, liegen dem Landratsamt Deggendorf keine Unterlagen vor, aus denen hervorgeht, dass sich auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage befindet, über die die Abwässer des Wohnhauses vorgereinigt werden, bevor sie über einen Vorfluter in ein Fließgewässer abgeleitet werden. Demnach muss man davon ausgehen, dass auf dem Grundstück keine geregelte Abwasserentsorgungsanlage vorliegt.

### **3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen**

#### **Bodenarten - Bodentypen**

Die landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche werden weitgehend so genutzt, wie im Flurstücks- und Eigentümnachweis angegeben. Hauptsächlich vorkommende Bodenart bei den Ackerflächen ist der Lehm (L), zu einem geringen Teil der sandige Lehm (sL). Bei den Grünlandflächen liegen ebenfalls Lehmböden vor.

Die Böden sind durch Verwitterung des Ausgangsgesteins Granit und Gneis entstanden, wobei das bodenbildende Ausgangsgestein in Form von Steinen kaum an der Oberfläche zum Vorschein kommt. Deshalb sind steingesicherte Bodenbearbeitungsgeräte zwar nicht zwingend erforderlich, aber von Vorteil, sofern man Schäden an den Bodenbearbeitungsgeräten vermeiden will.

Die Zustandsstufen<sup>13</sup> der Ackerflächen liegen überwiegend bei 5, zu einem geringen Teil bei 3. Der Humus- bzw. Feinerdeanteil<sup>14</sup> der Böden ist durchschnittlich (Mineralböden), weshalb die Wasserhaltefähigkeit bei den Lehmböden als gut einzustufen ist. Als Bodentyp liegt bei den Ackerflächen überwiegend der relativ nährstoffarme Ranker vor, für den kennzeichnend ist, dass das bodenbildende Ausgangsmaterial in Form von Steinen oder gar Felsen unmittelbar unter der geringen Oberbodenaufgabe zum Vorschein kommt (A-C – Boden). Bei den staunassen Teilflächen der Wiese mit Flurnummer 2396 liegt der vom hohen Grundwasserstand geprägte Gley vor.

#### **Wertzahlen:**

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen<sup>15</sup> eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bewertungsflächen liegen zwischen 31 (Flurstück 2396) und 54 (Südteil von Flurstück 2542) und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 43,69<sup>16</sup> (= Bodenklimazahl).

---

<sup>13</sup> die Zustandsstufen drücken den Entwicklungszustand der Ackerböden aus; Stufe 1 ist die beste bzw. höchste Entwicklungsstufe, die auch die höchsten Erträge ermöglicht, und Stufe 7 ist die schlechteste bzw. geringste Entwicklungsstufe, die nahezu keinen Ertrag ermöglicht

<sup>14</sup> 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

<sup>15</sup> Acker- bzw. Grünlandzahl = Ertragsmesszahlen des Grundstücks (= EMZ) : Fläche in a (1 a = 1 ar = 100 m<sup>2</sup>)

<sup>16</sup> 43,69 = 33880 Ertragsmesszahlen : 775,48 ar landwirtschaftliche Fläche

Die Flächen liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit über dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen in der Gemarkung Grattersdorf ( $\emptyset$  Acker- bzw. Grünlandzahl ca. 35,6), aber deutlich unter dem Landkreismittel ( $\emptyset$  Acker-/Grünlandzahl 53,5).

Da die jeweilige Acker- bzw. Grünlandzahl Aufschluss über die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Fläche gibt, werden diese bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Klimadaten ergeben im langjährigen Durchschnitt folgende Werte<sup>17</sup>:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei nur ca. 754 mm/m<sup>2</sup>
- Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,4 °C
- Die Vegetationsdauer liegt bei ungefähr 232 Tagen/Jahr
- Die Höhe der Grundstücke liegt zwischen etwa 335 m und 368 m über Normalnull

### **3.3 Die Beschreibung der Grundstücke**

Die Anlage I zum Gutachten enthält webbasierte und topographische Karten, Lagepläne (Flurkarten), Luftbilder, Flurstücks- und Eigentüternachweise mit Beschreibung, Grundriss- und Schnittzeichnungen (soweit vorhanden) sowie die Sachwertberechnungen für den Gebäudebestand und noch weitere Unterlagen. Die Anlage II zum Gutachten enthält eine umfangreiche Fotodokumentation zu den bebauten und unbebauten Grundstücken, aus welcher die objektspezifischen Merkmale ersichtlich sind, weswegen sich die Grundstücksbeschreibung auf das Wesentliche beschränkt. Diese Aussage bezieht sich v. a. auf den Gebäudebestand. Die Bauplanunterlagen sind dem Unterzeichner von der Verwaltungsgemeinschaft Lalling zur Verfügung gestellt worden.

Der Grundstücksbestand des Anwesens Bärnöd 10 befindet sich im südöstlichen Bereich des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542 und dieses liegt im südwestlichen Teil der Gemarkung Winsing und damit im Südwestteil des Gemeindegebietes von Grattersdorf.

---

<sup>17</sup> Wetterstationen Uttenkofen (323 m über NN) in der Gemeinde Stephansposching (Daten der Jahre 1991 bis 2023) bzw. Wetterstation Kirchberg im Wald (624 m über Normalnull; Daten der Jahre 2009 bis 2023)

Alle Flächen liegen im Bereich des Naturparkgebietes Bayerischer Wald und bis auf den mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Hofstellenbereich im Südostteil von Flurstück 2542 liegen auch alle Grundstücke im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der gesamte Grundstücksbestand, somit auch der mit Gebäuden bebaute Hofstellenbereich, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im unbeplanten Außenbereich dargestellt.

Die als Acker genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksanteile waren zum Zeitpunkt der Ortseinsicht abgeerntet bzw. teilweise mit einer Zwischenfrucht (Gründüngung) bestellt. Der Wiesenbereich von Flurstück 2396 weist einen stark von Gräsern dominierten Pflanzenbestand mit teilweise geringen Futterwertzahlen auf. Bis auf die zum Teil stark vernässten Wiesenbereiche im Flurstück 2396 sind die landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche uneingeschränkt maschinell nutzbar.

Das Hofstellengrundstück mit **Flurnummer 2542** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **30042 m<sup>2</sup>**; Lage: „Bärnöd 10“



Das 3,0042 ha große Hofstellengrundstück stellt den südöstlichen Bereich eines zusammenhängenden, knapp 8,40 ha großen Grundstückskomplexes dar, der in Richtung Norden ansteigt. Von der Hofstelle bzw. im unmittelbaren Anschluss an das Flurstück 2542 schließen sich in Richtung Westen und Norden insgesamt sieben Bewertungsflächen an. Von diesem knapp 8,40 ha großen Grundstückskomplexes werden gut 5,81 ha als Feld bewirtschaftet, rund 2,14 ha sind Wald, kleinere Flächenbereiche sind Wiese, Weg oder unkultivierte Fläche und der mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereich nimmt samt Umgriff einen Flächenanteil von knapp 0,44 ha ein.

An der Ostseite schließen sich zwei Wohnanwesen an den Hofstellenbereich an und an der Südseite verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße (GVS) am Grundstück entlang. Südlich der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich ein ehemaliges Hofstellenanwesen mit Pferdehaltung.

Mit rund 2,5621 ha (Aufmaß aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem) wird der Großteil des Grundstücks als Acker bewirtschaftet und dieser steigt von der Hofstelle bzw. von der im Süden anschließenden GVS in Richtung Norden an. Über die GVS wird der Hofstellenbereich und auch der landwirtschaftlich genutzte Grundstücksteil verkehrsmäßig erschlossen.

Der südliche, als Feld bewirtschaftete Grundstücksbereich von Flurstück 2542 wird von Südwesten in Richtung Nordosten von einer oberirdischen 20 kV Freileitung überspannt und im Südwestteil bzw. etwa 50 m nordwestlich des Hofstellenbereichs befinden sich im Feld zwei zugehörige Masten, welche die maschinelle Bewirtschaftung erschweren.

Ein etwa 20 m breiter Grundstücksstreifen im westlichen und ein ca. 15 m breiter Grundstücksstreifen im nördlichen Anschluss an den Hofstellenbereich wird als Wiese bzw. Abstell- und Lagerplatz für Maschinen und Erntevorräte (Siloballen) genutzt, teilweise sind diese Bereiche auch mit Obst- bzw. Laubbäumen bestanden. Nördlich des Wohnhauses befindet sich ein etwa 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> großer, mit einem Maschendrahtzaun umgebener Bereich, der vermutlich früher als Gemüsegarten genutzt wurde.

Auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 sind folgende, technisch bzw. wirtschaftlich noch nutzbare Gebäude vorhanden:

| Lfd. Nr. | Gebäude bzw. Bauliche Anlage                                                                                                                                       | Ca. Bau-jahre | Bauausführung                                                                                                                                                                                                                                     | Brutto-Grundfläche (BGF) ca. in m <sup>2</sup>                                                                             | Brutto-Rauminhalt (BRI) ca. in m <sup>3</sup> | Abmessungen in m<br>→ ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe                                                                                                           | Anteilige Grundstücksfläche ca. in m <sup>2</sup> | Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1        | <u>1:</u> Viergeschossiges <u>Wohnhaus</u> ; ca. ⅔ der Gebäudegrundfläche im Ostteil Bj. 1964 und ⅓ der Gebäudegrundfläche im Westteil Bj. 2008                    | 1964 und 2008 | Massivbau: Hochloch-Ziegelmauerwerk; Neu- und vermutlich auch Altbauteil mit Betondecken zwischen den Geschossflächen; vermutlich ungedämmte Dachhülle; Pfettendachstuhl; Dacheindeckung mit Beton- und Ton-Dachpfannen                           | 781,2 m <sup>2</sup> (= 503,1 m <sup>2</sup> im Ostteil + 278,1 m <sup>2</sup> im Westteil bzw. 4 x 195,3 m <sup>2</sup> ) | 1789 m <sup>3</sup>                           | Ostteil (ca. 64,3 % der BGF):<br>Ø 12,65 m x Ø 9,94 m x<br>[½ x (Ø 8,17 m + Ø 10,15 m)]<br>Westteil (ca. 35,7% der BGF):<br>Ø 9,94 m x 7,00 m x<br>[½ x (Ø 8,17 m + Ø 10,15 m)] | 800                                               | 308.900                                           |
| 2        | <u>2:</u> <u>Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage und Werkstatt</u>                                                                                                 | 1975          | Südteil in Holzständerbau- und Nordteil in Massivbauweise; Pultdach mit asbesthaltigen Faserzementplatten („Well-Eternit“); vermutlich Sparrendachstuhl und im Südteil Dach = Decke bzw. im Nordteil vermutlich Holzwolleplatten (Heraklithdecke) | 130,4 m <sup>2</sup> (= 68,0 m <sup>2</sup> Holz- + 62,4 m <sup>2</sup> Massivbauweise)                                    | 512 m <sup>3</sup>                            | Südteil (ca. 52,2 % der BGF):<br>Ø 9,65 m x Ø 7,05 m x<br>[½ x (Ø 3,20 m + Ø 4,65 m)]<br>Nordteil (ca. 47,8% der BGF):<br>Ø 8,85 m x 7,05 m x<br>[½ x (Ø 3,20 m + 4,65 m)]      | 400                                               | 26.500                                            |
| 3        | <u>3:</u> Zweigeschossige <u>Doppelgarage</u> im Ostteil mit ca. ¾ der Bruttogrundfläche und offener <u>Unterstand</u> im Westteil mit ca. ¼ der Bruttogrundfläche | 2010          | Massivbau: Ziegelmauerwerk, Garage vermutlich mit Stahlbetondecke zum Obergeschoss; im Unterstand Dach = Decke; Pfettendachstuhl mit Tonfalzziegel                                                                                                | 182,25 m <sup>2</sup> (= Garage 66,75 m <sup>2</sup> x 2 + Unterstand 48,75 m <sup>2</sup> )                               | 606 m <sup>3</sup>                            | Ostteil (ca. 73,3 % der BGF):<br>Ø 8,90 m x Ø 7,50 m x<br>[½ x (4,00 m + 6,50 m)]<br>Westteil (ca. 26,7 % der BGF):<br>Ø 7,50 m x 6,50 m x<br>[½ x (4,00 m + 6,50 m)]           | 300                                               | 99.900                                            |
| 4        | <u>4:</u> Zweigeschossige <u>Maschinen- und Lagerhalle</u>                                                                                                         | 2008          | Massivbau: Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecke zum Obergeschoss; im Obergeschoss Dach = Decke; Pfettendachstuhl mit Tonfalzziegel                                                                                                                    | 272,0 m <sup>2</sup> (= 136,0 m <sup>2</sup> x 2)                                                                          | 1143 m <sup>3</sup>                           | Ø 17,02 m x Ø 7,99 m x<br>[½ x (6,62 m + 10,19 m)]                                                                                                                              | 550                                               | 149.400                                           |
| 5        | <u>5:</u> <u>Maschinen- und Bergehalle</u>                                                                                                                         | 2021          | Holzständerbau an Süd- und Westseite auf Stahlbetonwand; Nordwest- und Ostseite offen mit Stahlbetonstützen an der Ostseite; Nagelbinderdachstuhl mit Tonfalzziegel als Dacheindeckung                                                            | 408,00 m <sup>2</sup>                                                                                                      | 3425 m <sup>3</sup>                           | 24,00 m x Ø 17,00 m x<br>[½ x (6,61 m + 10,18 m)]                                                                                                                               | 950                                               | 328.000                                           |
| -        | Summen                                                                                                                                                             | -             | -                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                          | -                                             | -                                                                                                                                                                               | 3000                                              | 912.700                                           |



Die Summe der Bausachwerte für die wirtschaftlich bzw. technisch noch nutzbaren Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegt bei etwa 912.700.- €. Hierbei sind 3000 m<sup>2</sup> Grund und Boden mit eingerechnet. Die nicht landwirtschaftlich genutzten, an der West- und Nordseite an den Hofstellenbereich anschließenden Grundstücksbereiche mit insgesamt etwa 1364 m<sup>2</sup> werden gesondert berücksichtigt. Außer den mit Schotter befestigten Verkehrsflächen vor den Gebäuden im Innenbereich der Hofstelle und den Obst- bzw. Laubbäumen westlich und nördlich des Gebäudebestandes sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden. Der anteilige Sachwert (Zeitwert) der Außenanlagen wird auf ungefähr 5.500.- €<sup>18</sup> geschätzt.

Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer hat dem Unterzeichner das Betreten der Hofstelle bzw. des Hofinnenraums untersagt und auch der Zutritt zu den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden war nicht möglich. Deswegen konnte die Hofstelle bzw. die dort befindlichen Gebäude nur vom Rand des Hofstellenbereichs aus besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bezieht sich auf die in den Grundriss- und Schnittzeichnungen aufgeführten Angaben bzw. die Feststellungen der Ortseinsicht, soweit die Gebäude von außen einsehbar waren. Zusätzlich wurden telefonisch Informationen vom anderen Miteigentümer eingeholt, da dieser bei der Ortseinsicht nicht anwesend war bzw. nicht am Ortstermin teilgenommen hat.

#### **Wohnhaus Hs.Nr. 1 (Gebäude 1 – Baujahre 1964 und 2008)**

In der Anlage I sind Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie die Gebäudesachwertberechnung für das Haus aufgeführt (Blatt 8 bis 11 und Blatt 15) und die Bilder 1 bis 8 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudes inkl. der Dacheindeckung und der auf der Südseite des Hauses installierten Photovoltaikanlage.

Der Haupteingang befindet sich im Ostteil des Erdgeschosses und im Nordostteil des Gebäudes liegt das abgeschlossene Treppenhaus, von dem aus man in die einzelnen Etagen gelangt. Das viergeschossige Wohnhaus wurde in zwei Bauabschnitten erstellt.

---

<sup>18</sup> 5.500.- € = (ca. 400 m<sup>2</sup> mit Schotter befestigte Verkehrsflächen vor und um die Gebäude zu ca. 10,00 €/m<sup>2</sup>) + (ca. 1.500.- € für den Baumbestand rund um das Anwesen)

Ostteil Wohnhaus; Baujahr 1964 – ca.  $\frac{2}{3}$  der Bruttogrundfläche des Hauses

Der Ostteil des Gebäudes ist 1964 errichtet worden und hier ist das Keller- bzw. Untergeschoss an der Nordseite in den Hang gebaut. Den Schnitt- und Grundrisszeichnungen zufolge ist die Raumauf- bzw. Einteilung im Unter-, Erd- und Obergeschoss nahezu identisch und die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Der Flur und die sieben Räume im Untergeschoss weisen eine Nutzfläche von insgesamt etwa 85,3 m<sup>2</sup> auf und die Räume sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, diese werden als Lager- bzw. Kellerräume genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die Ölheizungsanlage mit dem Öllageraum, wobei die Ölheizung 2017 stillgelegt wurde. Der Grundrisszeichnung zufolge ist im Untergeschoss keine Verbindung zwischen dem Alt- und Neubauteil vorhanden.

Das Erdgeschoss ist komplett zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Flur und die sieben Räume im Erdgeschoss weisen eine Nutzfläche von insgesamt etwa 87 m<sup>2</sup> auf und hier sind zwischen etwa 2005 und 2010 teilweise die Böden erneuert und das Bad renoviert worden. Der Grundrisszeichnung zufolge ist auch im Erdgeschoss keine Verbindung zwischen dem Alt- und Neubauteil vorhanden.

Auch das Obergeschoss ist komplett zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Flur und die sieben Räume im Obergeschoss weisen eine Nutzfläche von insgesamt etwa 87,6 m<sup>2</sup> auf und hier ist an der Westseite ein Zugang vom Alt- in den Neubauteil vorhanden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und die Decke zum Obergeschoss ist nicht gedämmt, auch nicht der Sparrendachstuhl.

Beim Ostteil des Hauses liegt die Wandstärke der Außenwände bei 30 cm (vermutlich Hochlochziegel) und darauf ist ein Dreilagenputz angebracht. An der Südostseite von Erd- und Obergeschoss befindet sich ein in das Gebäude integrierter Balkon mit Betonboden (Verlängerung der Betondecke und somit ungedämmte Kältebrücke) und stark korrodiertem Metallgeländer. Die Betonböden der zwei Balkone weisen Abplatzungen auf (Frostrisse). Die Wärmedämmverbundfenster in PVC-Rahmen sind vermutlich im Zeitraum ab 2008 eingebaut worden, als der Neubau an der Westseite angefügt wurde. Das Dach (Sparrendachstuhl) ist mit Beton-Dachpfannen eingedeckt und die beiden Kamine sind vermutlich mit Kupferblech verkleidet.

Die Nutzfläche von Unter-, Erd- und Obergeschoss liegt in der Summe bei etwa 260 m<sup>2</sup> und davon sind ungefähr 174,6 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut.

### Westteil Wohnhaus; Baujahr 2008 – ca. $\frac{1}{3}$ der Bruttogrundfläche des Hauses

Der Westteil des Gebäudekomplexes ist 2008 errichtet worden und auch hier ist das Keller- bzw. Untergeschoss an der Nordseite in den Hang gebaut. Im Südteil des Untergeschosses befinden sich zwei Garagen mit der Zufahrt jeweils von Süden (Hofinnenraum). Vermutlich befindet sich im Nordteil des Untergeschosses die 2017 eingebaute Stückholzheizung, weil an der westlichen Außenwand ein Chrom-Nickelstahlkamin angebracht ist. Von wo aus das Brennholz in den Heizungsraum eingebracht wird, ist nicht bekannt. Die Nutzfläche des Untergeschosses liegt bei ca. 60,3 m<sup>2</sup>. Der Grundrisszeichnung zufolge ist im Untergeschoss keine Verbindung zwischen dem Alt- und Neubauteil vorhanden. In der Grundrisszeichnung ist an der westlichen Außenwand eine Treppe zum Untergeschoss eingezeichnet. Ob eine solche vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Das Erdgeschoss wird in der Grundrisszeichnung als „Landw. Lagerraum“ mit einer Nutzfläche von 60,3 m<sup>2</sup> bezeichnet. Der Grundrisszeichnung zufolge ist auch im Erdgeschoss keine Verbindung zwischen dem Alt- und Neubauteil vorhanden. Auf dem Bild 7 in der Anlage II ist zu sehen, dass an der Südseite zwar die Öffnungen für die Fenster vorhanden sind, es sind aber keine Fenster eingebaut, sondern es sind dort Ziegelsteine eingesetzt. Deshalb ist zu vermuten, dass sich auch das Erdgeschoss im Bereich des Neubauteiles noch im Rohbauzustand befindet.

In der Grundrisszeichnung sind im Obergeschoss drei Wohnräume mit einer Nutzfläche von ca. 58,7 m<sup>2</sup> eingezeichnet und hier liegt ein Zugang vom Flur im Alt- zum Neubauteil vor. Nach Auskunft eines Miteigentümers sind diese drei Räume im Obergeschoss im Zeitraum 2010/11 komplett zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und der Betonboden ist mit ca. 5 cm starken Hartschaumplatten (Styrodur) als Dämmung belegt. Der Sparrendachstuhl ist ungedämmt. Beim Westteil liegt die Wandstärke der Außenwände (Hochlochziegel) bei 36 cm, ein Wandputz ist aber an den Außenwänden nicht aufgebracht. Die Wärmedämmverbundfenster in PVC-Rahmen sind 2008 eingebaut worden, das Dach ist mit Ton-Dachpfannen eingedeckt und die Regenrinnen sowie Fallrohre sind aus verzinktem Blech.

Die Nutzfläche von Unter-, Erd- und Obergeschoss liegt im Neubauteil bei etwa 179,3 m<sup>2</sup> und davon sind vermutlich 58,7 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Nutzfläche des gesamten Hauses (Unter-, Erd- und Obergeschoss) liegt in der Summe bei etwa 439,3 m<sup>2</sup> und davon sind etwa 233,3 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut.

### Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage und Werkstatt (Gebäude 2 – Baujahr 1975)

Der Gebäudekomplex befindet sich im Südostteil des Hofstellenbereichs. Der Südteil mit etwa 68 m<sup>2</sup> Grundfläche ist als Holzständerbauweise ausgeführt und der Nordteil mit rund 62,4 m<sup>2</sup> Grundfläche ist als Massivbau errichtet. Die Einfahrten befinden sich an der Hofinnenseite und die nordöstliche Gebäudeecke ist etwa 2,0 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt. In der Anlage I sind eine Grundriss- und Schnittzeichnung sowie die Gebäudesachwertberechnung aufgeführt (Blatt 12 und Blatt 16) und die Bilder 1 und 2 bzw. 9 und 10 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudes.

|                                              |                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart                                   | Zweiteiliges Gebäude; Südteil (Maschinen-Schuppen) vermutlich freitragender Holzständerbau und Nordteil (Doppelgarage und Werkraum/Werkstatt) Massivbau aus Betonsteinen.               |
| Nutzung                                      | Südteil Maschinen-Schuppen und Nordteil Doppelgarage mit anschließendem Werkraum bzw. Werkstatt.                                                                                        |
| <b>Rohbau</b>                                |                                                                                                                                                                                         |
| Außen- und Innenwände                        | Südteil gesäumte Bretter und Nordteil Betonsteine; Stützbalken und Mauerwerk auf Streifenfundamenten.                                                                                   |
| Geschossdecken                               | Im Bereich der beiden Garagen und im Werkraum wegen Brandschutz vermutlich eingezogene Decke aus Holzwolleplatten (Heraklithdecke).                                                     |
| Dachform                                     | Pulldach mit ca. 15 bis 20 % Dachneigung.                                                                                                                                               |
| Dacheindeckung                               | Asbesthaltige Faserzementplatten („Well-Eternit“).                                                                                                                                      |
| Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen | Dachrinne und Fallrohr an der Ostseite in Zinkblech.                                                                                                                                    |
| <b>Ausbau; Ausstattung</b>                   |                                                                                                                                                                                         |
| Böden                                        | Vermutlich Betonboden, Bereich Maschinen-Schuppen evtl. auch nur mit Schotter befestigt.                                                                                                |
| Türen/Tore                                   | Maschinen-Schuppen mit drei Holzschiebetoren (ca. 2,80 m Einfahrtbreite und 2,50 m Einfahrt Höhe); Doppelgarage mit zwei Metallschwingtoren; Zugang Werkraum über Metall- oder Holztür. |
| Fenster                                      | Keine.                                                                                                                                                                                  |
| Treppen                                      | Keine.                                                                                                                                                                                  |
| Anzahl Steckdosen                            | Nicht bekannt, Werkraum/Werkstatt vermutlich mit Licht- und evtl. auch mit Kraftstromanschluss (220 V und 380 V).                                                                       |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile / Außenanlagen | Keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Baulicher Zustand</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baumängel/Bauschäden              | Witterungsschäden an der Außenfassade des Maschinen-Schuppen (Bretter teilweise schadhaft und im unteren Bereich morsch; Dachsparren an der Westseite z. T. morsch); Fundamente abgesenkt bzw. Stützbalken im unteren Bereich vermutlich morsch; evtl. liegen die Holzschiebetore auf dem Boden auf. Dachplatten aus Welleternit an vielen Stellen schadhaft (Risse, gebrochen, teilweise auch Löcher → siehe Bild 3 in der Anlage II), deshalb Eintritt von Niederschlagswasser. |

### **Zweigeschossige Doppelgarage und offener Unterstand (Gebäude 3 – Baujahr 2010)**

Der in Massivbauweise errichtete Gebäudekomplex befindet sich in der Mitte des Hofstellenbereichs, nahe der südlichen Grundstücksgrenze. Die Einfahrten befinden sich an der Hofinnenseite und die Südseite des Gebäudes ist etwa 1,70 m bis 1,80 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. In der Anlage I sind zwei Grundrisszeichnungen sowie die Gebäudesachwertberechnung aufgeführt (Blatt 13 und 14 sowie Blatt 17) und die Bilder 1 bis 3 sowie 11 bis 13 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudekomplexes. Die Doppelgarage mit einer Grundfläche von etwa 66,75 m<sup>2</sup> ist zweigeschossig und der offene Unterstand (Dach = Decke) weist eine Grundfläche von etwa 48,75 m<sup>2</sup> auf.

|                                              |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart                                   | Stützenfreies Massivgebäude mit Satteldach.                                                                                                                |
| Nutzung                                      | Ostteil zweigeschossige Doppelgarage und Westteil zum Hofinnenraum offener Unterstand.                                                                     |
| <b>Rohbau</b>                                |                                                                                                                                                            |
| Außen- und Innenwände                        | Ziegelwände mit Dreilagenputz; an der Südseite noch unverputzt; Betonmauer an der Westseite des Unterstandes als Abgrenzung zur anschließenden Bergehalle. |
| Geschossdecken                               | Vermutlich Stahl-Betondecke zum Obergeschoss in der Doppelgarage.                                                                                          |
| Dachform                                     | Satteldach mit Sparrendachstuhl.                                                                                                                           |
| Dacheindeckung                               | Tonfalzziegel.                                                                                                                                             |
| Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen | Dachrinne und Fallrohre an der Nordseite in Zinkblech, an der Südseite keine Dachrinne vorhanden.                                                          |
| <b>Ausbau; Ausstattung</b>                   |                                                                                                                                                            |
| Böden                                        | Vermutlich geglättete Stahl-Betonbodenplatte.                                                                                                              |

|                                   |                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen/Tore                        | Relativ große Sektionaltore mit Lichtband in der Doppelgarage.                                                               |
| Fenster                           | Garagenbereich mit Doppelscheibenfenster in PVC-Rahmen.                                                                      |
| Treppen                           | Nicht bekannt; Aufgang zum Obergeschoss nicht bekannt.                                                                       |
| Anzahl Steckdosen                 | Nicht bekannt.                                                                                                               |
| Besondere Bauteile / Außenanlagen | Aufdach-Photovoltaikanlage.                                                                                                  |
| <b>Baulicher Zustand</b>          |                                                                                                                              |
| Baumängel/Bauschäden              | Keine erkennbaren Baumängel, außer fehlender Dachrinne an der Südseite von Gebäudekomplex, und keine erkennbaren Bauschäden. |
| Sonstiges                         | -                                                                                                                            |

### **Zweigeschossige Maschinen- und Lagerhalle (Gebäude 4 – Baujahr 2008)**

Das weitgehend in Massivbauweise errichtete Gebäude befindet sich im nordwestlichen Bereich des Hofstellenanwesens. An der Nordseite ist das Gebäude in den Hang gebaut. Die Einfahrten in das Erdgeschoss befinden sich an der West- und Ostseite (Hofinnenraum) und von der Nordseite her kann man in das Obergeschoss einfahren. Die Maschinenhalle wurde 2008 errichtet und 2021 ist an der Südseite eine Berge- und Lagerhalle angebaut worden, sodass die Maschinen- und Lagerhalle mit der Bergehalle einen zusammenhängenden Gebäudekomplex darstellt. In der Anlage I sind zwei Grundrisszeichnungen sowie die Gebäudesachwertberechnung aufgeführt (Blatt 13 und 14 sowie Blatt 18) und die Bilder 1 bis 3 sowie 13 bis 16 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudekomplexes.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart            | Stützenfreies Massivgebäude mit Satteldach.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nutzung               | Maschinenhalle und Lagerflächen für Erntevorräte, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rohbau</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Außen- und Innenwände | Stahlbetonwände an der West-, Nord- und Ostseite im Erdgeschoss; Hochloch-Ziegelmauerwerk ohne Wandputz an der Südseite im Erd- und Obergeschoss sowie an der West- und Ostseite im Obergeschoss. Verkleidung der Giebelwand an der Gebäudenordseite mit gesäumten Brettern, Verkleidung der Giebelwand an der Südseite nicht vorhanden. |
| Geschossdecken        | Stahl-Betondecke zum Obergeschoss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dachform              | Satteldach mit Bretterbindern; vermutlich gesäumte Bretter auf Bretterbindern mit Dachpappe oder Dachflies und Konterlattung.                                                                                                                                                                                                            |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dacheindeckung                               | Tonfalzziegel; gebrauchte Firsthauben.                                                                                                                                                                                           |
| Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen | Keine Dachrinnen und keine Fallrohre vorhanden.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ausbau; Ausstattung</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Böden                                        | Vermutlich geglättete Stahl-Betonbodenplatten im Erd- und Obergeschoss.                                                                                                                                                          |
| Türen/Tore                                   | Erdgeschoss keine Tore und Einfahrthöhe laut Bauplan ca. 3,20 m bis 3,30 m; Obergeschoss drei Holzschiebetore mit etwa 4,50 m Einfahrtbreite und ca. 3,00 m bis 3,30 m Einfahrthöhe.                                             |
| Fenster                                      | Keine.                                                                                                                                                                                                                           |
| Treppen                                      | Nicht bekannt; vermutlich aber keine vorhanden.                                                                                                                                                                                  |
| Anzahl Steckdosen                            | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                   |
| Besondere Bauteile / Außenanlagen            | Ca. 3,00 m bis 3,50 m breites Vordach an der Ostseite (Hofinnenraum).                                                                                                                                                            |
| <b>Baulicher Zustand</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Baumängel/Bauschäden                         | Keine Einfahrtstore an der West- und Ostseite von Erdgeschoss; Giebelwand an der Südseite von der Halle – zur Bergehalle hin – nicht verkleidet; Ziegel- und Betonwände nicht verputzt. Keine Regenrinnen und Abläufe vorhanden. |
| Sonstiges                                    | Räumliche Einheit mit der im Süden anschließenden Bergehalle.                                                                                                                                                                    |

### Maschinen- und Bergehalle (Gebäude 5 – Baujahr ca. 2021)

Das weitgehend offene Gebäude ist im südwestlichen Bereich der Hofstelle errichtet worden. Im Bauantrag ist aufgeführt, dass es sich um eine Lagerhalle für Heu und Stroh handelt und für diese Zwecke darf das Gebäude auch genutzt werden. Auch eine Nutzung als Maschinenhalle dürfte kein Problem darstellen, aber eine gewerbliche Nutzung scheidet aus. An der Südseite und bei etwa  $\frac{1}{3}$  der westlichen Gebäudelänge befindet sich eine etwa 3,0 m hohe Betonmauer auf welcher die Stützbalken der Holzkonstruktion aufliegen. Zum Hofinnenbereich und an der Westseite befinden sich noch je zwei Betonsäulen, auf welchen Leimbinder aufliegen. Die Bergehalle wurde etwa 2021 errichtet und bereits 2008 ist die an der Nordseite anschließende Maschinen- und Lagerhalle erbaut worden, sodass die beiden Gebäude einen zusammenhängenden Gebäudekomplex darstellen. In der Anlage I sind zwei Grundrisszeichnungen sowie die Gebäudesachwertberechnung aufgeführt (Blatt 13 und 14 sowie Blatt 19) und die Bilder 1 bis 3 sowie 13 bis 16 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudekomplexes.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart                                   | Holz- und teilweise Betonständerkonstruktion mit stützenfreiem Innenbereich und Satteldach.                                                                                                                                       |
| Nutzung                                      | Berge-, Maschinenhalle und Lagerflächen für Erntevorräte, etc.                                                                                                                                                                    |
| <b>Rohbau</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Außen- und Innenwände                        | Insgesamt ca. $\frac{1}{3}$ Stahlbetonwände an der Südost-, Süd- und Südwestseite (ca. 3,0 m hoch); restliche Außenflächen, inkl. Giebelwand an der Südseite, ohne Wandverkleidung und ohne Tore.                                 |
| Geschossdecken                               | Keine.                                                                                                                                                                                                                            |
| Dachform                                     | Satteldach mit Bretterbindern (entgegen der Darstellung in der Schnittzeichnung, da dort Bogen- bzw. Leimbinder dargestellt sind); vermutlich gesäumte Bretter auf Bretterbindern mit Dachpappe oder Dachflies und Konterlattung. |
| Dacheindeckung                               | Tonfalzziegel.                                                                                                                                                                                                                    |
| Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen | Keine Dachrinnen und keine Fallrohre vorhanden.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ausbau; Ausstattung</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Böden                                        | Vermutlich Naturboden oder evtl. mit Schotter befestigt, auf jeden Fall kein Beton- oder Pflasterboden.                                                                                                                           |
| Türen/Tore                                   | Keine Tore vorhanden.                                                                                                                                                                                                             |
| Fenster                                      | Keine.                                                                                                                                                                                                                            |
| Treppen                                      | Keine.                                                                                                                                                                                                                            |
| Anzahl Steckdosen                            | Nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                    |
| Besondere Bauteile / Außenanlagen            | Ca. 3,00 m bis 3,50 m breites Vordach an der Ostseite (Hofinnenraum).                                                                                                                                                             |
| <b>Baulicher Zustand</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baumängel/Bauschäden                         | Keine Einfahrttore an der West- und Ostseite und keine Wandverkleidung an den Außenwänden, auch nicht an der Giebelwand im Süden. Keine Regenrinnen und Abläufe vorhanden.                                                        |
| Sonstiges                                    | Räumliche Einheit mit der im Norden anschließenden Maschinenhalle.                                                                                                                                                                |

### **Die Photovoltaikanlagen auf dem Wohnhaus und der Doppelgarage**

Auf den Südseiten des Wohnhausdaches und der Doppelgarage sind zwei Aufdach-Photovoltaikanlagen installiert. Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer hat keine Angaben zu den Photovoltaikanlagen gemacht.

Trotz zweimaliger schriftlicher Anfrage und mehrmaliger telefonischer Nachfrage hat das zuständige Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk keine Antwort bzw. keine Auskunft zur Leistung der beiden Anlagen, dem jeweiligen Datum der Inbetriebnahme und zu den erzeugten Strommengen erteilt.



Aus besagten Gründen ist es sehr schwierig bzw. nur bedingt möglich eine seriöse Aussage darüber zu treffen, welchen Werteinfluss die beiden Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswertanteil des Hofstellengrundstücks haben.

Luftbilder für den Bereich des Hofstellenanwesens aus dem Bayern-Atlas-Plus:

Luftbild aus dem Jahr 2010



Luftbild aus dem Jahr 2013



Luftbild aus dem Jahr 2016



Aus den oben aufgeführten Luftbildern kann man ersehen, dass die auf dem Wohnhaus installierte Photovoltaikanlage im Zeitraum zwischen Sommer 2010 und Sommer 2013 installiert worden ist. Es sind dies insgesamt 88 Module und es wird aufgrund des Herstellungszeitraumes davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlage eine Leistung von rund 16,3 kWp<sup>19</sup> aufweist und etwa im Jahr 2011 in Betrieb gegangen ist. Die garantierte Einspeisevergütung für Aufdach-Photovoltaikanlagen, die 2011 in Betrieb gegangen sind und deren Leistung kleiner als 30,00 kWp ist, beträgt 0,2874 €/kW.

Aus den Luftbildern der Jahre 2013 und 2016 kann man ersehen, dass die auf der Doppelgarage installierte Photovoltaikanlage im Zeitraum zwischen Sommer 2013 und Sommer 2016 installiert worden ist. Es sind dies insgesamt 30 Module und es wird aufgrund des Herstellungszeitraumes davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlage eine Leistung von rund 7,20 kWp<sup>20</sup> aufweist und etwa Ende des Jahres 2013 in Betrieb gegangen ist. Die garantierte Einspeisevergütung für Aufdach-Photovoltaikanlagen, die zwischen dem 01.12.2013 und dem 01.01.2014 in Betrieb gegangen sind und deren Leistung kleiner als 10,00 kWp ist, beträgt 0,1388 €/kW.

<sup>19</sup> 16,28 kWp = 88 Module x ca. 0,185 kW/Modul

<sup>20</sup> 7,20 kWp = 30 Module x ca. 0,240 kW/Modul

Aufgrund mangelnder Datengrundlage erfolgt die Berechnung des Barwertes der Einspeisevergütung nach dem SolarAtlasBayern und es wird von einer Jahresenergieleistung von ca. 900 kWh/kWp installierter Leistung beim Wohnhausdach bzw. von 950 kWh/kWp beim Garagendach ausgegangen (Dachfläche an der Südseite, Dachneigung ca. 25 %, keine Verschattung oder sonstige Einflüsse). Die gesetzlich garantierte Einspeisevergütung wird für das Jahr der Inbetriebnahme und 20 darauffolgenden Jahre gewährt. Die Restnutzungsdauer der Anlage auf dem Wohnhaus liegt bei etwa 7 Jahren und 92 Tagen, somit bei rund 7,25 Jahren<sup>21</sup> und die Restnutzungsdauer der Anlage auf der Doppelgarage liegt bei etwa 9 Jahren und 92 Tagen, somit bei etwa 9,25 Jahren<sup>22</sup>.

| Parameter                                                                                     | Anlage I Wohnhaus                       | Betrag in €     | Anlage II Garage                        | Betrag in €    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|----------------|
| Jahresenergieleistung in kWh x<br>Leistung der Anlage in kWp x<br>Einspeisevergütung in €/kWh | 900 kWh x<br>16,3 kW x<br>0,2874 €/kW   | 4216,16         | 950 kWh x<br>7,2 kW x<br>0,1388 €/kW    | 949,39         |
| Abzüglich Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 12 %                                         |                                         | -505,94         |                                         | -113,93        |
| Jährlicher Reinertrag                                                                         |                                         | 3710,22         |                                         | 835,46         |
| Restnutzungsdauer ca. .... Jahre,<br>k = 7 % → Vervielfältiger                                | ca. 7,25 Jahre<br>→ 5,535 <sup>23</sup> |                 | ca. 9,25 Jahre<br>→ 6,645 <sup>24</sup> |                |
| Jährlicher Reinertrag in € x<br>Vervielfältiger = Barwert der<br>Einspeisevergütung           | 3710,22 x 5,535                         | <b>20536,07</b> | 835,46 x 6,645                          | <b>5551,63</b> |

Merkantile Werteeinflüsse der PV-Anlagen durch optische Beeinträchtigungen, Nutzungseinschränkungen, Erneuerungs-, Rückbau- und Entsorgungskosten sind nicht anzunehmen. Steuerliche Effekte werden nicht berücksichtigt. Da keine belastbaren objektspezifischen Daten vorliegen, sind die Berechnungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Daher wird ein Sicherheitsabschlag von etwa 20 % auf das ermittelte Ergebnis vorgenommen. Der Werteeinfluss der beiden Photovoltaikanlagen als Bauliche Anlagen für die beiden Gebäude wird auf insgesamt etwa 20.900.- € geschätzt.

<sup>21</sup> 7 Jahre und 92 Tage = Zeitraum vom 30.09.2024 (Datum Ortstermin) bis zum 31.12.2031 (Ende der garantierten Einspeisevergütung)

<sup>22</sup> 9 Jahre und 92 Tage = Zeitraum vom 30.09.2024 (Datum Ortstermin) bis zum 31.12.2033 (Ende der garantierten Einspeisevergütung)

<sup>23</sup> Rentenbarwertfaktor bei 7 % und 7,25 Jahre (interpoliert)

<sup>24</sup> Rentenbarwertfaktor bei 7 % und 9,25 Jahre (interpoliert)

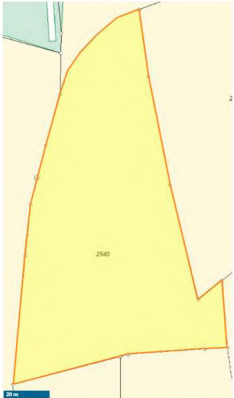
### **Die landwirtschaftlichen Flächenbereiche des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542**

Gemäß Flurstücks- und Eigentüternachweis werden etwa 26057 m<sup>2</sup> als Acker und 126 m<sup>2</sup> als Grünland bewirtschaftet. Laut Aufmaß aus dem aktuellen Luftbild bzw. nach Angaben des Landwirtschaftsamtes in Deggendorf werden etwa 25621 m<sup>2</sup> als Acker bewirtschaftet und ein Grünland- bzw. Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt nicht erfasst. Tatsächlich werden die im westlichen und nördlichen Anschluss an die Hofstelle vorhandenen Grundstücksbereiche als Wiese oder besser gesagt als Verkehrsfläche im Anschluss an die Gebäude, als Abstellplatz für Maschinen bzw. als Lagerort für Siloballen genutzt. Insgesamt sind dies etwa 826 m<sup>2</sup>. Bei den etwa 538 m<sup>2</sup> großen Grundstücksbereichen im östlichen bzw. nordöstlichen Anschluss an das Wohnhaus handelt es sich ebenfalls um eine Grünlandfläche, allerdings ist diese teilweise stark geneigt (Wiesenrain) und auch mit alten Laub- und Obstbäumen bzw. mit Gebüsch bestanden. Ein schmaler, nur etwa 57 m<sup>2</sup> kleiner Grundstücksstreifen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 2546 (kein Bewertungsgrundstück), ist ein Feldrain. Der Ackerbereich von Flurstück 2542 steigt von der Hofstelle bzw. von Süden (Ø 335 m über NN) aus durchgängig in Richtung Norden (Ø 359 m über NN) hin an, wobei die Hangneigung im Mittel bei knapp 14 % liegt. Da die Hauptarbeitsrichtung des Ackerbereichs bzw. des Feldstücks quer zum Hang erfolgt, kann die Erosionsgefahr gemindert werden. Der Ackerbereich ist zwischen rund 64 m (Osten) und 172 m (Grundstücksmitte) lang und zwischen ca. 43 m (Norden) und 102 m (Süden) breit. Der Ackerbereich weist somit einen unförmigen Zuschnitt auf, was aber durch die gemeinsame Bewirtschaftung als ein Feldstück mit den umliegenden Bewertungsgrundstücken mit den Flurnummern 2546/6, 2543, 2540 und 2540/3 teilweise kompensiert werden kann. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehmboden, entstanden aus Verwitterung, mit den Ackerzahlen 40 und 54 vor, die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei etwa 46,89.

Die Zufahrt zum Ackerbereich ist über die an der Südseite entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße möglich. Da sich zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und dem Ackerbereich ein durchgehender Oberflächenwassergraben befindet, ist die Einfahrt in den südlichen Ackerbereich des Grundstücks an insgesamt drei Stellen möglich.

Der Ackerbereich des Grundstücks wird von Südosten in Richtung Nordwesten von einer oberirdischen 20 kV Freileitung überspannt und auf der westlichen Grundstücksgrenze sowie im Ostteil von Flurstück 2542 befinden sich dazu zwei zugehörige Holzmasten. Ein Eintrag in Abteilung II des Grundbuches bezüglich einer entsprechenden Dienstbarkeitsvereinbarung ist nicht vorhanden. Die beiden Masten stellen eine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung des Feldstücks dar.

Das **Flurstück 2540** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **8680 m²**; Lage: „Haflöderfeld“

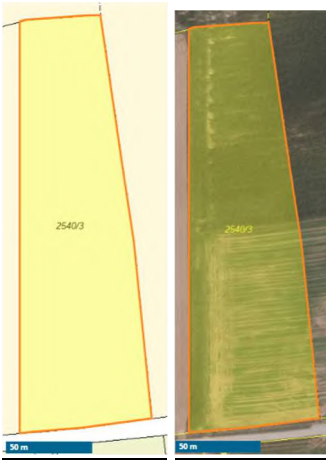
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis bzw. den Feststellungen der Ortseinsicht wird die gesamte Grundstücksfläche von 8680 m² als Feld bewirtschaftet und dies deckt sich exakt mit der Nutzung, die beim Landwirtschaftsamt in Deggendorf erfasst ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 2540 verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Das Flurstück 2540 wird derzeit mit den im Südosten (Fl.-Nr. 2540/3 = Bewertungsfläche) und Norden (Fl.-Nr. 2560/3 = Bewertungsfläche) anschließenden Nachbargrundstücken bewirtschaftet und über diese erfolgt momentan die Zufahrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sonstiges / Bemerkung                 | <p>Das gesamte Grundstück wird als Feld bewirtschaftet. Die in etwa dreieckig und somit unförmig zugeschnittene Ackerfläche befindet sich rund 230 m nordwestlich der Hofstelle. Das Ackergrundstück stellt den nordwestlichen Teil des gleichnamigen Feldstücks bzw. Ackerschlates mit Namen „Haflöderfeld“ dar und die Größe des Ackerschlates (Feldstück) liegt laut Landwirtschaftsamt bei 5,7554 ha.</p> <p>Das Grundstück steigt von Süden (ca. 353 m über NN) bis zum nördlichen Grundstücksbereich (ca. 363 m über NN) hin an, wobei die Neigung im Mittel bei knapp 6 % liegt. Der nördliche Grundstücksteil ist annähernd eben bzw. ab dort ist das Feld dann ganz leicht in Richtung Norden zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 2560/3 (= Bewertungsfläche) geneigt.</p>  |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Das etwa dreieckig geformte Feld verengt sich von Süden nach Norden und entlang der westlichen Grundstücksgrenze liegt ein schräger Furchenaufstoß vor. Durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit den im Süden und Norden anschließenden Nachbarflächen (= Bewertungsgrundstücke) kann der ungünstige Flächenzuschnitt nur zum Teil ausgeglichen werden. Das Feld ist im Mittel etwa 130 m lang und durchschnittlich ca. 65 m breit. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehm Boden, entstanden aus Verwitterung, mit der Ackerzahl 40 vor.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorge tragen.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Das Flurstück 2540/3** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **15193 m<sup>2</sup>**; Lage:

„Haflöderfeld“

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                                                                       |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis bzw. den Feststellungen der Ortseinsicht wird die gesamte Grundstücksfläche von 15193 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet und dies deckt sich exakt mit der Nutzung, die beim Landwirtschaftsamt in Deggendorf erfasst ist.                                                               |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Die Zufahrt zum Grundstück ist über die an der Südseite entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße möglich. Da sich zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und dem Ackerbereich ein durchgehender Oberflächenwassergraben befindet, ist die Einfahrt in den südlichen Ackerbereich des Grundstücks an zwei Stellen möglich.       |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Bereich des Naturpark- und Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                                                 |
| Sonstiges / Bemerkung                 | Das gesamte Grundstück wird als Feld bewirtschaftet. Das Feld befindet sich rund 120 m westlich der Hofstelle. Das Ackergrundstück stellt den südwestlichen Teil des gleichnamigen Feldstücks bzw. Ackerschlags mit Namen „Haflöderfeld“ dar und die Größe des Ackerschlags (Feldstück) liegt laut Landwirtschaftsamt bei 5,7554 ha. |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Das Feld ist durchgängig von Norden (ca. 355 m über NN) nach Süden (ca. 335 m über NN) geneigt, wobei die Neigung im Mittel bei knapp 9 % liegt. Die annähernd rechteckig geformte Ackerfläche verengt sich von Süden nach Norden und entlang der östlichen Grundstücksgrenze liegt ein schräger Furchenaufstoß vor. Durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit den im Osten und Norden anschließenden Nachbarflächen (= Bewertungsgrundstücke) kann der Nachteil des schrägen Furchenaufstoßes ausgeglichen werden. Das Feld ist etwa 176 m lang und zwischen rund 47 m (Norden) und 83 m (Süden) breit. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehm Boden, entstanden aus Verwitterung, mit der Ackerzahl 40 vor.</p> <p>Der südliche Teil des Grundstücks wird von Südosten in Richtung Nordwesten von einer oberirdischen 20 kV Freileitung überspannt und auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein zugehöriger Holzmast. Ein Eintrag in Abteilung II des Grundbuches bezüglich einer entsprechenden Dienstbarkeitsvereinbarung ist nicht vorhanden. Der Mast stellt eine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung des Feldstücks dar.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Das **Flurstück 2543** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **3200 m<sup>2</sup>**; Lage: „Mitterfeld“

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                                                                                  |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis wird das gesamte Grundstück als Feld bewirtschaftet, was aber nicht korrekt ist, weil sich an der Nord-, Ost- und Südostseite jeweils ein schmaler Feldrain befindet. Die Feldraine sind jeweils Bestandteil von Flurstück 2543 und diese nehmen einen Flächenanteil von insgesamt etwa 139 m <sup>2</sup> ein. |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 2543 verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Das Feld wird derzeit mit dem im Westen und Süden anschließenden Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 bewirtschaftet und über dessen Ackerflächenanteil erfolgt momentan die Zufahrt.                                                                   |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                                                                                      |



|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sonstiges /<br/>Bemerkung</p>  | <p>Die in etwa quadratisch geformte Ackerfläche befindet sich rund 200 m nördlich der Hofstelle. Das kleine Feld stellt den nordöstlichen Teil des Feldstücks bzw. Ackerschlaes mit Namen „Haf-löderfeld“ dar und die Größe des Ackerschlaes (Feldstück) liegt laut Landwirtschaftsamt bei 5,7554 ha.</p> <p>Das Grundstück steigt von Südosten (ca. 350 m über NN) in Richtung Nordwesten (ca. 359 m über NN) hin an, wobei die Neigung im Mittel bei knapp 12 % liegt. Entlang der Nord-, Ost- und Südostseite befinden sich jeweils schmale Feldraine, die Bestandteil von Flurstück 2543 sind. Das etwa quadratisch geformte Feld verengt sich ganz leicht von Westen nach Osten. Durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit dem im Westen und Süden anschließenden Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 kann der Nachteil der geringen Flächengröße ausgeglichen werden. Das Feld ist im Mittel etwa 58 m lang und durchschnittlich ca. 51 m breit. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehm Boden, entstanden aus Verwitterung, mit der Ackerzahl 40 vor.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorge-tragen.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Das Flurstück 2546/6** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **3510 m<sup>2</sup>**; Lage: „Mitterfeld“

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                  |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis wird das gesamte Grundstück als Feld bewirtschaftet, was auch so der Fall ist.                                                                                                                                                                 |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 2546/6 verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Das Feld wird derzeit mit dem im Westen und Süden anschließenden Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 bewirtschaftet und über dessen Ackerflächenanteil erfolgt momentan die Zufahrt. |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                      |
| Sonstiges / Bemerkung                 | Das Feld steigt leicht von Südosten (ca. 338 m über NN) in Richtung Nordwesten (ca. 344 m über NN) hin an, wobei die Neigung im Mittel bei knapp 7 % liegt.                                                                                                                             |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Das Feld ist zwischen etwa 76 m (Osten) und 86 m (Westen) lang und rund 45 m breit. Durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit dem im Westen und Süden anschließenden Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 kann der Nachteil der geringen Flächengröße ausgeglichen werden. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehm Boden, entstanden aus Verwitterung, mit der Ackerzahl 40 vor.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorge tragen.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Das **Flurstück 2560** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **7290 m<sup>2</sup>**; Lage: „Lohholz“

Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis sind von dem 7290 m<sup>2</sup> großen Grundstück 7058 m<sup>2</sup> mit Wald bestockt und bei 232 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen Weg. Den Verkehrswert der Waldfläche hat der öffentlich bestellte und beeidigte Forstsachverständige Herr Anton Braumandl ermittelt.

Das **Flurstück 2560/2** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **11133 m<sup>2</sup>**; Lage: „Lohholz“

Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis ist die gesamte Grundstücksfläche mit Wald bestockt. Den Verkehrswert der Waldfläche hat der öffentlich bestellte und beeidigte Forstsachverständige Herr Anton Braumandl ermittelt.

Das **Flurstück 2560/3** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **4950 m<sup>2</sup>**; Lage: „Lohholz“

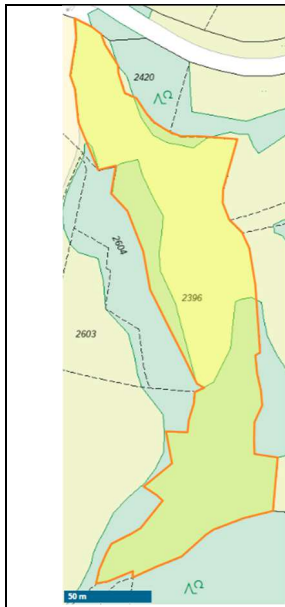
Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis sind von dem 4950 m<sup>2</sup> großen Grundstück etwa 3214 m<sup>2</sup> mit Wald bestockt und ca. 1736 m<sup>2</sup> werden als Feld bewirtschaftet. Den Verkehrswertanteil der Waldfläche hat der öffentlich bestellte und beeidigte Forstsachverständige Herr Anton Braumandl ermittelt.



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das gesamte Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis wird der Südteil des Grundstücks mit etwa 1736 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet und der Nordteil mit etwa 3214 m <sup>2</sup> ist mit Wald bestockt. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht werden tatsächlich etwa 1510 m <sup>2</sup> als Feld genutzt. Entlang der Südwestseite befindet sich ein Feldrain, der etwa einen Flächenanteil von 184 m <sup>2</sup> einnimmt, und ein zweiter Feldrain befindet sich entlang der Südostseite und dieser nimmt eine Fläche von etwa 42 m <sup>2</sup> ein. Die restliche Grundstücksfläche von 3214 m <sup>2</sup> ist mit Wald bestockt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 2560/3 verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Der Ackerbereich wird mit dem im Süden anschließenden Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 2540 bewirtschaftet und über dessen Ackerflächenanteil erfolgt momentan die Zufahrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sonstiges / Bemerkung                 | <p>Das unförmige Grundstück liegt ungefähr 270 m nordwestlich der Hofstelle. Der kleine Ackerbereich stellt den nördlichsten Teil des Feldstücks bzw. Ackerschlags mit Namen „Haflöderfeld“ dar und die Größe des Ackerschlags (Feldstück) liegt laut Landwirtschaftsamt bei 5,7554 ha.</p> <p>Der Ackerbereich von Flurstück 2560/3 liegt auf einer Höhe von etwa 362 m über NN und dieser ist ganz leicht von Süden nach Norden zum Wald hin geneigt (Neigung etwa 3 % bis 4 %). Der unförmige, weil im Osten annähernd spitz zulaufende Ackerbereich wird derzeit zusammen mit dem im Süden anschließenden Ackergrundstück mit der Flurnummer 2540 (= Bewertungsgrundstück) bewirtschaftet. Der Ackerbereich ist im Mittel ungefähr 82 m lang, aber nur zwischen etwa 5 m (Osten) und 48 m (Westen) breit. Durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit dem im Süden anschließenden Flurstück 2540 kann der Nachteil der geringen Flächengröße und des ungünstigen Zuschnitts teilweise ausgeglichen werden. Laut Bodenschätzung liegt ein Lehmboden, entstanden aus Verwitterung, mit der Ackerzahl 40 vor.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorge tragen.</p> |

Das **Flurstück 2396** in der Gemarkung Winsing mit einer Größe von **16170 m<sup>2</sup>**; Lage:  
„Aufeld in der Flur Roggersing“

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf ist das gesamte Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis werden etwa 7990 m <sup>2</sup> als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet und die restliche Grundstücksfläche mit etwa 8180 m <sup>2</sup> ist mit Wald bestockt. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht werden tatsächlich etwa 7304 m <sup>2</sup> als Grünland bzw. Wiese genutzt und davon kann man die Hälfte aufgrund von Quellaustritten bzw. von Staunässe als Streuwiese bzw. Ödland bezeichnen. Diese staunassen Wiesenbereiche haben zwar einen hohen ökologischen Wert, können aber nicht wirtschaftlich genutzt werden. Entlang der Südostseite befindet sich ein steil abfallender Wiesenrain, der etwa einen Flächenanteil von 367 m <sup>2</sup> einnimmt, und kleinere Teilflächen sind mit Gebüsch bzw. Laubgehölzen bestanden (insgesamt etwa 319 m <sup>2</sup> ). Die restliche Grundstücksfläche von 8180 m <sup>2</sup> ist überwiegend mit Laubwald bestockt. |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 2396 verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die etwa 2800 m <sup>2</sup> große „seggen- und binsenreiche Nasswiese (teilweise Sumpf)“ im zentralen Teil des Grundstücks und rund die 1100 m <sup>2</sup> „naturnahe Hecke bzw. das naturnahe Feldgehölz“ entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze bzw. dem dort anschließenden Bach sind bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf als Biotop kartiert bzw. Bestandteil eines Biotopverbundsystems.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sonstiges / Bemerkung                 | Das äußerst unförmige Grundstück befindet sich etwa 110 m Luftlinie westlich der Ortschaft Roggersing bzw. gut 900 m Luftlinie nördlich der Hofstelle. Die Wegstrecke von der Hofstelle zu dem Grundstück beträgt etwa 2,3 km.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



Von der im Norden anschließenden Kreisstraße führt ein verrohrter Graben zunächst in den nördlichen Wiesenbereich zu einem mit Betonplatten abgedeckten betonierten Schacht. Der Schacht befindet sich im Nordwestteil von Flurstück 2396. Von dem Schacht aus führt eine Betonrohrleitung auf einer Länge von rund 35 m in Richtung Süden und danach verläuft der Graben im westlichen Bereich von Flurstück 2396 bzw. teilweise entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die als Wiese genutzten Grundstücksbereiche sind zu dem Graben hin geneigt, wobei die Hangneigung im Mittel bei etwa 8 % bis 10 % liegt. Der Wiesenbereich liegt auf einer Höhe zwischen etwa 358 m im Süden und knapp 370 m im Norden.

Die als Wiese bzw. Grünland nutzbaren Bereiche weisen einen sehr ungünstigen Zuschnitt auf, sie sind teilweise stark vernässt und werden durch den anschließenden Wald auch noch stark verschattet. Der in den stark vernässten Wiesenbereichen vorkommende Pflanzenbestand (Binsen, Seggen, Mädesüß, Schilfgras, Hahnenfußarten, Brennnessel, etc.) ist zwar ökologisch wertvoll, weist aber keinen bzw. nur einen sehr geringen Futterwert auf und ist somit nicht wirtschaftlich nutzbar.

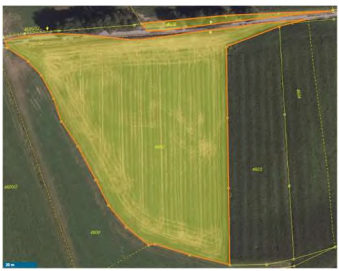
Beim Wiesenbereich liegt laut Bodenschätzung ein Lehm Boden mit der Grünlandzahl 31 vor.

Zugunsten der Gemeinde Grattersdorf ist das Flurstück 2396 mit einem Regenwasserkanalrecht belastet und in Abteilung II Grundbuch befindet sich ein entsprechender Eintrag. Das Regenwasserkanalrecht bezieht sich vermutlich auf den Betonschacht im Nordwestteil des Wiesenbereichs und die in diesem Bereich unterirdisch durch das Grundstück verlaufende Leitung. Auf die derzeitige Nutzung hat das Regenwasserkanalrecht keinen bzw. nur einen marginalen Einfluss, der im Grundstück befindliche Betonschacht stellt allerdings eine Beeinträchtigung für die maschinelle Bewirtschaftung dar.

Das Flurstück 4602 in der Gemarkung Taiding mit einer Größe von 12440 m<sup>2</sup>; Lage: „Bärnöder Feld“

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch - Blattstelle               | Winsing – Blatt 518                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Planungsrechtlicher Zustand           | Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöllnach ist das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich vorgetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tatsächliche Nutzung                  | Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden etwa 11559 m <sup>2</sup> als Ackerland und ca. 210 m <sup>2</sup> als Grünland bewirtschaftet, 276 m <sup>2</sup> werden im Flurstücks- und Eigentümernachweis als unkultivierte Fläche und 395 m <sup>2</sup> als Straßenverkehr geführt. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht werden tatsächlich etwa 11579 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet, der mit Laubgehölzen bestandene Wiesenrain im Nordostteil des Grundstücks nimmt einen Flächenbereich von rund 392 m <sup>2</sup> ein und bei etwa 149 m <sup>2</sup> handelt es sich um zwei Feldraine entlang den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen. Bei einem Flächenanteil von rund 320 m <sup>2</sup> handelt es sich um die durch den nördlichsten Grundstücksteil verlaufende Gemeindeverbindungsstraße inkl. Straßenböschung und dieser als Straße genutzte Grundstücksbereich ist Bestandteil von Flurstück 4602. |
| Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung | Das Flurstück 4602 wird über die durch den nördlichen Grundstücksbereich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße aus erfolgt aktuell an der nordwestlichen und der nordöstlichen Ecke des Ackerbereichs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schutzgebietsausweisung               | Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen und es sind auch keine Biotopbereiche vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sonstiges / Bemerkung                 | 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 Gemeindeverbindungsstraße angefahren werden. Ein kleiner langgestreckter Teil des Grundstücks befindet sich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße und dieser ist ein Wiesenrain bzw. teilweise Straße (insgesamt ca. 392 m <sup>2</sup> ). Auch der nordwestlichste Teil von Flurstück 4602 mit rund 320 m <sup>2</sup> ist Straße bzw. stellt einen Teil der Straßenböschung dar. Zwei schmale Grundstücksstreifen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Feldraine (zusammen ca. 149 m <sup>2</sup> ).                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Der Großteil des Grundstücks mit etwa 11579 m<sup>2</sup> wird als Feld bewirtschaftet. Der Ackerbereich ist von Nordosten (ca. 347 m über NN) nach Südwesten (ca. 335 m über NN) geneigt, wobei die Hangneigung bei durchschnittlich ca. 9 % liegt. Vom Amt für Landwirtschaft ist dem Feld die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt (hohe Erosionsgefahr). Bodenart ist der aus Verwitterung entstandene sandige Lehm mit der Zustandsstufe 3 und in der Bodenschätzung ist dem Feld die Ackerzahl 51 zugeteilt worden. Das etwa dreieckig geformte Feld verengt sich von Norden nach Süden und entlang der westlichen Grundstücksgrenze liegt ein schräger Furchenaufstoß vor. Das Feld weist zwar eine ausreichende Größe auf, dadurch kann aber der Nachteil des ungünstigen Flächenzuschnitts nicht ausgeglichen werden. Das Feld ist im Mittel etwa 100 m lang, im Süden ca. 50 m und im Norden ungefähr 100 m breit.</p> <p>Das Flurstück 4602 ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorgetragen.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.4 Eintragungen im Liegenschaftskataster – tatsächliche Nutzung**

Die Bewertungsgrundstücke werden weitgehend so genutzt, wie im Flurstücks- und Eigentüternachweis aufgeführt. Die Gesamtfläche des Anwesens liegt bei 112608 m<sup>2</sup> bzw. 11,2608 ha. Die Acker- und Grünlandzahlen sind Parameter für die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Flächen. Bei den Bewertungsgrundstücken schwanken diese von 31 bis 54 und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 43,69<sup>25</sup> (= Bodenklimazahl). Die Flächen liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit über dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen in der Gemarkung Winsing (Ø Acker- bzw. Grünlandzahl ca. 35,6), aber unter dem Landkreismittel (Ø Acker-/Grünlandzahl 53,5).

Die durchschnittliche Größe der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt bei etwa 2,59 ha (= ca. 7,755 ha : 3 Feldstücke), womit die Felder und Wiesen bezüglich der Flächengröße deutlich über dem Durchschnitt aller Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Winsing (Ø ca. 0,33 ha) und auch deutlich über der Durchschnittsgröße aller Acker- bzw. Grünlandflächen im Landkreis Deggendorf (Ø 0,80 ha) liegen.

<sup>25</sup> 43,69 = 33880 Ertragsmesszahlen : 775,48 ar landwirtschaftliche Fläche

### **3.5 Eintragungen im Grundbuch**

Die Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf sind vorgetragen im Grundbuch von Winsing in Blatt 518. Der Ausdruck stammt vom 17.09.2023, die letzte Änderung erfolgte am 03.08.2023.

#### **Erste Abteilung – Eigentümer\*innen**

1. Ellerbeck Josef; geboren 17.12.1960
  2. Ellerbeck Thomas; geboren 10.02.1990
- 1. und 2. Eigentümer in übergeordneten Bruchteilsgemeinschaft –

#### **Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen**

In der zweiten Abteilung des Grundbuches befinden sich, außer dem Eintrag bezüglich des Regenwasserkanalrecht am Flurstück 2396 und dem Eintrag, dass das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für die zehn Grundstücke eingeleitet worden ist (GZ: 1 K 33/23), keine Eintragungen, die einen Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke haben.

### **3.6 Altlasten**

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Hinweise darauf ergeben hat, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Anfrage beim Umweltamt am Landratsamt Deggendorf hat ergeben, dass derzeit kein Altlastenverdacht für die zehn Einzelgrundstücke besteht.

## **4 Die Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Die Grundstücksqualität der Bewertungsflächen und der Erschließungszustand**

Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich auf dem Flurstück 2542 nimmt samt Umgriff-, Verkehrs- und Freiflächen einen Flächenanteil von etwa 4364 m<sup>2</sup> ein. Davon entfallen rund 3000 m<sup>2</sup> auf die mit Gebäuden bebauten Bereiche und ca. 1364 m<sup>2</sup> auf die im Westen, Norden und Osten anschließenden Grundstücksbereiche. Bei der Hofstelle handelt es sich um kein Dorfgebiet bzw. Dörfliches Mischgebiet (= MD-Fläche<sup>26</sup>), sondern um einen unbeplanten Außenbereich. Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Bereich des Anwesens Bärnöd 10 in Grattersdorf und die umliegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht überplant und dort als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im unbeplanten Außenbereich dargestellt. Der Gebäudebestand genießt in der derzeitigen Form (Größe, Bauart und Bauausführung) und mit den in den Baugenehmigungen erteilten Arten der Nutzung (z. B. Wohnhaus, Maschinen-Schuppen, Garagen, Maschinenhalle und Bergehalle) Bestandsschutz. Eine Änderung der planungsrechtlichen Situation, z. B. die Nutzung der Gebäude für gewerbliche Zwecke, scheidet wegen der Außenbereichslage aus.

Das Hofstellenanwesen Bärnöd 10 wird von der Südseite her über die dort entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße mit der Fl.-Nr. 2583/2 verkehrsmäßig erschlossen. Für eine verkehrsmäßige Anbindung über eine Gemeindeverbindungsstraße fallen grundsätzlich keine Straßenausbaubeiträge an.

Das Anwesen ist erst 2008 an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen worden. Bezüglich der Wasserversorgung ist eine Grundstücksfläche von 2327 m<sup>2</sup> als übergroßes Grundstück mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden. Bezüglich der Geschossfläche ist das Wohnhaus mit insgesamt 440,65 m<sup>2</sup> mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden.

---

<sup>26</sup> MD-Fläche = Dorfgebiet gemäß §§ 1 und 5 der BauNVO (Baunutzungsverordnung)

Wegen der großen räumlichen Entfernung und der damit sehr hohen Anschlusskosten sind die Anwesen des Weilers Bärnöd nicht an die Entwässerungsanlage (Abwasserkanal) der Gemeinde Grattersdorf angeschlossen worden. Die Eigentümer der Anwesen im Weiler Bärnöd waren verpflichtet mit dem Bau einer biologischen Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herzustellen. Nach derzeitigem Kenntnistand haben die Eigentümer des Anwesens Bärnöd 10 keinen Antrag auf Errichtung einer Kleinkläranlage auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 gestellt. Dem Landratsamt Deggendorf, Sachgebiet Wasserrecht, liegen keine Unterlagen vor, aus denen hervorgeht, dass sich auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage befindet, über welche die Abwässer des Wohnhauses vorgereinigt werden, bevor sie über einen Vorfluter in ein Fließgewässer abgeleitet werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine geregelte Abwasserentsorgungsanlage vorliegt.

Die Details zum Erschließungszustand des Hofstellenanwesens sind im Gutachten unter Punkt 3.1 auf den Seiten 26 und 27 aufgeführt.

Entsprechend den vorgemachten Ausführungen handelt es sich bei den insgesamt etwa 3000 m<sup>2</sup>, die mit den Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaut sind, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) um eine teilerschlossene Grundstücksfläche im unbeplanten Außenbereich.

Bei den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken handelt es sich bezüglich der planungsrechtlichen Situation und damit der Grundstückqualität um Flächen der Land- und Forstwirtschaft im unbeplanten Außenbereich.

## **4.2 Die allgemeine Situation auf dem Grundstücksmarkt – Preisentwicklung**

Um zu einem Verkehrswert zu gelangen, werden zeitnahe Kaufpreise aus der näheren Umgebung (in der betreffenden bzw. den daran angrenzenden Gemarkungen) herangezogen, welche mit den Bewertungsobjekten in den wesentlichen Merkmalen übereinstimmen. Sofern Abweichungen dahingehend vorliegen, werden Zu- oder Abschläge gemacht.



Sind diese Abweichungen aber gravierend, so dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben ist, so werden diese Kaufpreise ausgeschlossen. Die Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Deggendorf entnommen, ebenso die Bodenrichtwerte für Bauland-Flächen, die der Gutachterausschuss inkl. der Erschließungskosten, somit erschließungskostenbeitragsfrei (ebf) ausweist.

Da der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke erstellt, werden auch diese bei der Verkehrswertschätzung berücksichtigt. Bei den vorliegenden Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen sind neben deren Nutzung (Acker oder Grünland), Lage, Größe und Zuschnitt auch die Bonitäten (Acker- bzw. Grünlandzahlen) bekannt und auch diese wertbildenden Faktoren werden in die Verkehrswertschätzung einbezogen bzw. berücksichtigt.

Außerdem werden noch statistische Werte und insbesondere die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise über einen längeren Zeitraum betrachtet (siehe nachfolgende Ausführungen).

Eine Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bestand und besteht in erster Linie nach Flächen mit guten Bonitäten, ausreichender Größe und guter verkehrsmäßiger Erschließung. In dem Bereich, in dem sich die Bewertungsflächen befinden, hatten und haben außerlandwirtschaftliche Gegebenheiten (z. B. Siedlungsdruck, Grunderwerb für überörtliche Baumaßnahmen oder als Tausch- und Ausgleichsflächen) bedingt einen Einfluss auf den landwirtschaftlichen Bodenpreis.

Mit Umsetzung der zweiten Agrarreform im Jahr 2003 sind die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise bis etwa 2007 relativ stark gefallen und etwa gleichzeitig sind auch die landwirtschaftlichen Bodenpreise stark gesunken. Im Jahr 2008 sind die Rohstoff- und Energiepreise stark angestiegen, es ereignete sich die erste Finanzmarktkrise und in Folge dessen sind auch die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise wieder stark angestiegen. Seit etwa 2008 sind nunmehr auch die landwirtschaftlichen Bodenpreise wieder deutlich im Wert gestiegen, wobei dies in erster Linie für Bereiche zutrifft, wo die Flächen flurbereinigt sind und gute Bonitäten aufweisen, weniger für Gebiete mit schlechter Agrarstruktur und ungünstigen Produktionsbedingungen.

Eine starke Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht seit nunmehr schon mehreren Jahren auch von Personen außerhalb der Landwirtschaft, welche hierin eine Kapitalanlage mit sicheren, wenn auch geringen Renditen sehen. Auch der Flächenbedarf durch die öffentliche Hand (Kommunen, Landkreis- und Straßenbauverwaltungen, etc.) nimmt stetig zu, weil diese Grundstücke für Siedlungs- und Gewerbebau, für Infrastrukturmaßnahmen oder als Tausch- bzw. Ausgleichsflächen benötigen. In der Summe hat dies in den zurück liegenden Jahren vor allem zu stark steigenden Bodenpreisen bei Ackerflächen geführt, bedingt auch bei Wiesengrundstücken mit Dauergrünlandstatus und bei Waldflächen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kaufpreisentwicklung von Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Deggendorf im Zeitraum von 2017 bis 2023 (Daten vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bayern; Flächen > 1000 m²):

| Jahr                                        | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | 2023  |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Ø Kaufpreis je m²<br>Ackerfläche in €/m²    | 7,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,50 | 10,30 | 10,30 |
| Preisentwicklung<br>(2017 = 100 %)          | 100  | 129  | 129  | 129  | 136  | 136   | 136   |
| Ø Kaufpreis je m²<br>Grünlandfläche in €/m² | 3,00 | 3,00 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50  | 3,50  |
| Preisentwicklung<br>(2017 = 100 %)          | 100  | 100  | 117  | 117  | 117  | 117   | 117   |

Demzufolge lag der Durchschnittspreis von Ackerflächen im Landkreis Deggendorf im Jahr 2023 bei rund 10,30 €/m² und ist damit gegenüber dem Jahr 2017 um etwa 47 % bzw. durchschnittlich knapp 7,9 % je Jahr angestiegen. Die Kaufpreise von Ackerflächen sind somit kontinuierlich und relativ stark angestiegen.

Der Durchschnittspreis von Grünlandflächen lag im Landkreis Deggendorf im Jahr 2023 bei rund 3,50 €/m² und ist somit gegenüber dem Jahr 2017 um knapp 17 % bzw. um durchschnittlich etwa 2,8 % je Jahr angestiegen. Somit sind auch bei den Grünlandflächen die Kaufpreise angestiegen, allerdings deutlich weniger stark, als die Kaufpreise von Ackergrundstücken.

### **4.3 Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Grundstücken – Basispreise**

Bodenrichtwerte (RW) für Acker- und Grünlandflächen erstellt der Gutachterausschuss seit 2012. Die Bodenrichtwerte werden aus den Kaufpreisen von Acker- und Grünlandflächen in den jeweiligen Betrachtungszeiträumen abgeleitet (z. B. Bodenrichtwert zum 01.01.2024 → Auswertung der Kauffälle vorwiegend aus dem Zeitraum 2022 und 2023). Es liegen folgende Bodenrichtwerte vor, die der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf zum 01.01.2024 für Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Winsing festgelegt hat:

| Gemeinde / Gemarkung   | Ø Acker- bzw. Grünlandzahl | Bodenrichtwertzone | Bodenrichtwert Ackerland zum 01.01.2024 | Bodenrichtwert Grünland zum 01.01.2024 |
|------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Grattersdorf / Winsing | 35,6                       | 90                 | 3,00 €/m <sup>2</sup>                   | 3,00 €/m <sup>2</sup>                  |

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf hat für Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Winsing zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von jeweils 3,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Bodenrichtwerte gelten für alle Gemarkungen in der Gemeinde Grattersdorf, somit das gesamte Gemeindegebiet. Obwohl insbesondere die vorliegenden Kaufpreise von Ackerflächen deutlich über dem Niveau von 3,00 €/m<sup>2</sup> liegen, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte von Acker- und Grünlandflächen in den letzten Jahren nicht angehoben. Dies liegt vermutlich daran, dass sich der Großteil der Gemarkung Winsing bzw. der Großteil des Gemeindegebietes von Grattersdorf in einem naturräumlich bzw. klimatisch benachteiligten Agrargebiet befindet (ungünstige Agrarstruktur und zudem unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen). Die Bewertungsflächen liegen im südwestlichen Teil der Gemarkung Winsing und damit im südwestlichen Gemeindegebiet von Grattersdorf, auf einer Höhe von durchschnittlich etwa 340 m über Normalnull. Damit liegen bei den Bewertungsgrundstücken günstigere klimatische Bedingungen und bessere Bodenqualitäten vor, als beim Großteil der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Grattersdorf. Dies kommt insbesondere bei der Bodenklimazahl bzw. der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl des Betriebes (ca. 43,7) zum Ausdruck, die deutlich über dem Durchschnittswert der Gemarkung Winsing (ca. 34,6) und dem Gemeindegebiet liegt.

### Kaufpreise von Acker- und Grünlandflächen

Für den Zeitraum 2021 bis Spätherbst 2024 liegen nur sehr wenige verwertbare Kaufpreise aus der Gemarkung Winsing und den umliegenden Gemarkungen Grattersdorf, Oberaign und Nabin (Gemeinde Grattersdorf), Engolling (Gemeinde Auerbach), Waltersdorf (Gemeinde Hengersberg), Taiding, Riggerding und Schwanenkirchen (Gemeinde Schöllnach) vor (Anlage I, Blatt 1 unten). Von den elf landwirtschaftlichen Vergleichsflächen sind acht als Vergleich geeignet, davon fünf Acker- und drei Grünlandflächen.

Übersicht über die verwertbaren Kaufpreise von Acker- und Grünlandflächen:

| Anzahl der Preise und Größe in ha                       |                  | Niedrigster, höchster und Durchschnittskaufpreis |                                                 |
|---------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Acker                                                   | Grünland         | Acker                                            | Grünland                                        |
| 5<br>(Ø 1,36 ha)                                        | 3<br>(Ø 0,62 ha) | 3,70 €/m <sup>2</sup> bis 8,19 €/m <sup>2</sup>  | 2,27 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup> |
| Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>                         |                  | <b>5,9450 €/m<sup>2</sup></b>                    | <b>3,9320 €/m<sup>2</sup></b>                   |
| Ø Ertragsmesszahl der Acker- und Grünlandflächen pro ha |                  | 4973                                             | 4245                                            |
| Ø Kaufpreis in €/Ertragsmesszahl                        |                  | 11,95 <sup>27</sup>                              | 9,26 <sup>28</sup>                              |

Der durchschnittliche Kaufpreis der fünf Ackerflächen liegt bei knapp **5,95 €/m<sup>2</sup>** und im Mittel sind diese etwa 1,36 ha groß. Im Betrachtungszeitraum von Anfang 2021 bis Herbst 2024 sind für Ackerflächen durchschnittlich ca. 11,95 €/Ertragsmesszahl Acker bezahlt worden. Die Kaufpreise von Ackergrundstücken sind im o. a. Zeitraum angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis der drei Wiesenflächen liegt bei etwa **3,93 €/m<sup>2</sup>** und im Mittel sind diese etwa 0,62 ha groß. Im Betrachtungszeitraum sind für Wiesengrundstücke durchschnittlich rund 9,26 €/Ertragsmesszahl Grünland bezahlt worden. Die geringe Anzahl an Kaufpreisen von Wiesenflächen im Betrachtungszeitraum lässt kaum eine Aussage zur Entwicklung der Kaufpreise zu.

<sup>27</sup> 11,95 €/Ertragsmesszahl Acker = 59.450.- €/ha Ackerfläche: 4973 Ertragsmesszahlen/ha Ackerfläche

<sup>28</sup> 9,26 €/Ertragsmesszahl Wiese = 39.320.- €/ha Grünland : 4245 Ertragsmesszahlen/ha Grünland

In erster Linie unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise von Acker- und Wiesengrundstücken mit Dauergrünlandstatus werden folgende **Basispreise** für durchschnittliche Acker- und Grünlandflächen als angemessen erachtet:

- **Ackerflächen** ca. **6,00 €/m<sup>2</sup>** (Ackerzahl ca. 50; Ø ca. 1,40 ha)
- **Grünlandflächen** ca. **4,00 €/m<sup>2</sup>** (Grünlandzahl ca. 42; Ø ca. 0,60 ha)

Bei den aufgeführten Basispreisen ist die Wertentwicklung im Betrachtungszeitraum als Marktanpassung berücksichtigt.

### Kaufpreise und Bodenrichtwerte von bebaubaren Grundstücken

Von den Gutachterausschüssen wird bei unbebauten Grundstücken differenziert, ob sich die Fläche im Innen- oder Außenbereich befindet. Werden z. B. bebaute Flächen veräußert, wird nahezu immer davon ausgegangen, dass sich diese Grundstücke im Innenbereich befinden, da i. d. R. sonst keine Bebauung möglich gewesen wäre. Die Gutachterausschüsse ermitteln die Kaufpreise für Baulandflächen<sup>29</sup> und unterscheiden hier zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken bzw. zwischen **ebp-** (erschließungskostenbeitragspflichtig) und **ebf-** (erschließungskostenbeitragsfrei) Grundstücken sowie der Art der baulichen Nutzung (Dorf- oder Mischbauflächen, Wohnbauland, Gewerbe- oder Industrieflächen, etc.). Aus den Kaufpreisen werden dann Bodenrichtwerte (RW) für Grundstücke mit entsprechender baulicher Nutzung (z. B. Wohnbauland-, Mischbau- oder Gewerbe-Flächen) bzw. vergleichbarem Erschließungszustand abgeleitet.

Laut Statistik Kommunal<sup>30</sup> sind in den Jahren 2017 bis 2020 insgesamt 27 erschließungskostenbeitragsfreie, somit voll erschlossene Bauparzellen in der Gemeinde Grattersdorf veräußert worden. Die Bauparzellen weisen eine Durchschnittsgröße von etwa 662 m<sup>2</sup> auf die Baugrundstücke sind zu durchschnittlich etwa 71,25 €/m<sup>2</sup> verkauft worden, mit einer Spanne von rund 44.- €/m<sup>2</sup> bis 87.- €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>29</sup> 1) Rohbauland = erschließungskostenbeitragspflichtige (= ebp) Grundstücke. Dies sind Grundstücke, bei denen noch Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen oder abzuführen sind, sofern die Grundstücke bebaut werden bzw. für eine Bebauung freigegeben werden.  
 2) Baureifes Land = erschließungskostenbeitragsfreie (= ebf) Grundstücke. Dies sind Grundstücke die nach öffentlich rechtlichen Vorgaben sofort baulich nutzbar sind und bei denen die Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge im Regelfall bereits abgeführt sind. Das heißt, der Erschließungsaufwand ist im Grundstückspreis bereits enthalten.

<sup>30</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Vom Gutachterausschuss konnte allerdings kein zeitnaher Verkauf einer Mischbaufläche im Außenbereich in Erfahrung gebracht werden, der mit dem Erschließungszustand bzw. den Lagemerkmalen des Hofstellenbereichs auf dem Flurstück 2542 vergleichbar wäre. Vom Gutachterausschuss liegen nur Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Wohnbauflächen aus den „größeren“ Ortschaften in der Umgebung vor (Grattersdorf, Roggersing, Auerbach und Engolling). Geeignete zeitnahe Kaufpreise von Dorf- oder Mischbauflächen aus den umliegenden Ortschaften waren somit nicht in Erfahrung zu bringen. Für Weiler bzw. Streusiedlungen erstellt der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf keine Bodenrichtwerte. Für die dem Weiler Bärnöd nächst gelegene Ortschaft Roggersing (ca. 900 m Luftlinie nördlich von Bärnöd) hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie Mischbauflächen (ebf – MI-Fläche) in Höhe von 65,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Erschließungszustandes des mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2542 sowie der vorgenannten Kaufpreise und dem Bodenrichtwert für Mischbauflächen werden folgende Bodenpreise für die bebauten Grundstücksbereiche als angemessen erachtet:

- mit Wohnhaus Hs.Nr. 10 bebauter Bereich samt Umgriff → ca. 800 m<sup>2</sup> teilerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 40,00 €/m<sup>231</sup>
- mit Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Bereiche samt Umgriff um die Gebäude → 2200 m<sup>2</sup> teilerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 32,00 €/m<sup>232</sup>

Hierbei sind die Grundstücksgrößen, die Lage und der jeweils vorliegende Erschließungszustand berücksichtigt (Anschluss Wohnhaus an die öffentliche Wasserversorgung, keine geregelte Abwasserentsorgung; verkehrsmäßige Erschließung über eine Gemeindeverbindungsstraße), ebenso die Außenbereichslage.

---

<sup>31</sup> 40,00.- €/m<sup>2</sup> = [(Bodenrichtwert 65,00 €/m<sup>2</sup> ebf MI-Fläche - ca. 15,00 €/m<sup>2</sup> für die bisher noch nicht vorliegende, geregelte Abwasserentsorgung über eine biologische Kleinkläranlage) x 80 v. H.]; Abschlag von 20 v. H. vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen, weil sich der bebaute Bereich in einer Weilerlage im Außenbereich befindet

<sup>32</sup> 32,00.- €/m<sup>2</sup> = [(Bodenrichtwert 65,00 €/m<sup>2</sup> ebf MI-Fläche) - (ca. 15,00 €/m<sup>2</sup> für den finanziellen Aufwand zum Bau einer geregelten Abwasserentsorgungsanlage bzw. einer biologischen Kleinkläranlage + 10,00 €/m<sup>2</sup> für nicht veranlagte Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung) x 80 v. H.]; Abschlag von 20 v. H. vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen, weil sich der bebaute Bereich in einer Weilerlage im Außenbereich befindet

#### **4.4.1 Der Verkehrswertanteil des bebauten Hofstellenbereichs**

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken werden das Sach- und das Ertragswertverfahren bevorzugt angewendet. Das Vergleichswertverfahren dient oft nur als Orientierung, da hier die individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte zu wenig berücksichtigt werden können. Aus dem Gemeindebereich Grattersdorf sowie den umliegenden Gemeinden liegen zwar Verkäufe von ehemaligen Hofstellen vor, die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaut sind, der auf diesen Grundstücken befindliche Gebäudebestand ist nicht oder nur bedingt mit dem auf dem Bewertungsanwesen vorhandenen Gebäudebestand vergleichbar. Somit liegen im näheren Umfeld keine oder nur bedingt verwertbare Kaufpreise von Grundstücken mit einem vergleichbaren Gebäudebestand vor. Diese Grundstücke weisen z. T. deutlich abweichende Lagemerkmale (im Ortsbereich oder Einzellage), Grundstücksgrößen und sonstige wertrelevante Faktoren (z. B. große Photovoltaikanlagen) auf. Es liegen somit im Umfeld keine verwertbare Kaufpreise von Grundstücken mit einem vergleichbaren Gebäudebestand vor.

In § 8 Abs. 1 und 3 der ImmoWertV heißt es zur Ermittlung des Verkehrswertes:

(1) „Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

(3) „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und/oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren Gebäude, Baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2) zu berücksichtigen.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Das heißt, die Summe der errechneten Gebäudesachwerte entspricht nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert eine Marktanpassung erfolgen muss. Die Marktanpassung erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, welche das Verhältnis zwischen dem Substanzwert und den tatsächlichen Preisen vergleichbarer Objekte darstellen. Die Marktanpassungsfaktoren werden durch Analyse von Kaufpreisen abgeleitet, wobei diese i. d. R. mit sinkendem Bodenpreisniveau bzw. steigendem vorläufigen Grundstückssachwert abnehmen. Das heißt, je niedriger der Bodenpreis und je höher der vorläufige Grundstückssachwert umso höher ist der „Abschlag“ durch den Marktanpassungsfaktor bzw. umgekehrt.

Mit Hilfe von objektspezifischen Daten (z. B. Gebäudealter, Ausstattung, Grundstücksgröße, etc.) kann man mittels einer multiplen Regressionsgleichung, die der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf für durchschnittliche, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, die entsprechenden Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren ermitteln. Diese Sachwertfaktoren können aber nicht auf den Gebäudebestand des Hofstellenanwesens übertragen werden, da der Bereich des Wohnhauses nur einen Teil des gesamten Gebäudebestandes darstellt. Aus diesem Grund wird der entsprechende Sachwertfaktor auf Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur<sup>33</sup> dargestellten Referenzwerte abgeleitet bzw. sachverständig geschätzt.

---

<sup>33</sup> Sprengnetter Grundstücksbewertung: Band 3 Nr. 3.03/4.8/1; Kleiber: Verkehrswert von Grundstücken



### Marktanpassung der Gebäudesachwerte gemäß §§ 21 bis 23 der ImmoWertV

Die Ausstattung der Gebäude, insbesondere des Wohnhauses, ist nicht bzw. nur bedingt bekannt, weil diese nur von außen besichtigt werden konnten. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung der Gebäude weitgehend dem zum jeweiligen Herstellungszeitpunkt üblichen Standard entspricht. Beim Westteil des Hauses, bei der Bergehalle und teilweise auch bei der Maschinenhalle befinden sich einzelne Gebäudebereiche noch im Rohbauzustand bzw. einzelne Gewerke sind nicht vorhanden oder nicht fertig gestellt. Dem äußeren Eindruck nach sind die verwendeten Baustoffe bzw. der Ausstattungsstandard als sehr einfach bis einfach und teilweise als nur bedingt zeitgemäß anzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnqualität des Hauses dem eines Altbaus entspricht und somit aufgrund des Gebäudealters bzw. der verwendeten Baustoffe und der Ausstattung der Wohnräume als insgesamt unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Grundsätzlich genießt der Gebäudebestand auf der Hofstelle Bestandsschutz, zumindest soweit dieser baurechtlich genehmigt und auch noch entsprechend der ursprünglichen Bestimmung genutzt wird. Die Gebäude sind teilweise schon älter und sie befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand bzw. weisen Baumängel und Bauschäden auf. Die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudebestandes ist noch weitgehend gegeben, wobei die Einfahrtshöhe des Maschinen-Schuppen (ca. 2,50 m) und der Maschinenhalle (Erd- und Obergeschoss je ca. 3,00 m bis 3,30 m Einfahrtshöhe) heutigen Ansprüchen nicht mehr bzw. nur noch bedingt gerecht wird. Als nachteilig einzustufen ist auch die begrenzte bzw. relativ beengte Verkehrsfläche im Hofinnenraum. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 c BauGB wird der Bestandsschutz für ein Gebäude im Außenbereich verwirkt, sofern die Aufgabe der bisherigen Nutzung länger als sieben Jahre zurückliegt. Der Bestandsschutz endet aber auch dann, wenn ein Gebäude so verfallen ist, dass es nur noch eine „Bauruine“ darstellt, deren Instandsetzung wirtschaftlich einer Neuerrichtung gleichkäme. Also setzt Bestandsschutz voraus, dass überhaupt noch ein funktionsfähiger Gebäudebestand vorhanden ist, was im vorliegenden Fall bejaht werden kann.

Neben einer klassischen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Umnutzung der Betriebsgebäude für eine Kleintier- und auch für eine private Pferdehaltung denkbar, zumal dies aus planungsrechtlicher Sicht kein Problem darstellen dürfte. Die Umnutzung der nicht fertig gestellten Bergehalle in einen Stall für Rinder oder gar Schweine ist trotz der Außenbereichslage nicht ohne weiteres möglich. Hierzu müsste ein entsprechender Bauantrag auf Umnutzung des Gebäudes gestellt werden und die Träger öffentlicher Belange (z. B. Amt für Landwirtschaft; Wasserwirtschaftsamt; Bauamt Landratsamt Deggen-dorf; usw.) müssten dazu Stellung nehmen. Aufgrund der Außenbereichslage bzw. der planungsrechtlichen Situation ist eine Umnutzung der Betriebsgebäude für gewerbliche Zwecke nicht möglich. Um den Gebäudebestand für gewerbliche Zwecke nutzen zu können, wäre es erforderlich, dass die Gemeinde in Absprache bzw. mit Zustimmung des Bauamtes am Landratsamt eine entsprechende Außenbereichssatzung erlässt.

Bei den Sachwertberechnungen für die nutzbaren Gebäude ist eine Grundstücksfläche von insgesamt 3000 m<sup>2</sup> miteingerechnet bzw. in Ansatz gebracht worden. Die im westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss an die Hofstelle befindlichen Umgriff- und Verkehrsflächen (insgesamt ca. 1364 m<sup>2</sup>) sind demzufolge noch zu berücksichtigen.

Die Summe der Bausachwerte für die wirtschaftlich bzw. technisch nutzbaren Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegt bei etwa 912.700.- € und hierbei ist eine Grundstücksfläche von 3000 m<sup>2</sup> mit eingerechnet (siehe Gutachten Seite 32 und 33 bzw. Anlage I, Blatt 15 bis 19). Der Sachwert (Zeitwert) der Außenanlagen liegt bei etwa 5.500.- €. Der „vorläufige Grundstückssachwert“ liegt demnach bei etwa 918.200.- € (= Summe der Gebäudesachwerte 912.700.- € + Zeitwert der Außenanlagen 5.500.- €).

Das errechnete Ergebnis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert noch eine Marktanpassung zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von etwa 0,95<sup>34</sup> als angemessen erachtet bzw. sachverständig geschätzt. Hierbei sind das Alter der Gebäude, die Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses (ohne Dachgeschoss ca. 439,3 m<sup>2</sup> und davon etwa 233,3 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut), das Bodenpreisniveau und der vorläufige Grundstückssachwert berücksichtigt.

---

<sup>34</sup> Sachwertfaktor 0,95 → vorläufiger Grundstückssachwert ca. 918.200.- € und Bodenpreisniveau zwischen 50.- €/m<sup>2</sup> und 100.- €/m<sup>2</sup> erschließungskostenbeitragsfreie Mischbaufläche (ebf MI-Fläche)

Unabhängig davon, fließen die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“) in die Verkehrswertermittlung mit ein bzw. müssen entsprechend berücksichtigt werden (z. B. Weilerlage im Außenbereich; noch im Rohbauzustand befindliche Gebäudebereiche; Baumängel und Bauschäden; Bau einer Kleinkläranlage; usw.).

Kostenschätzung für den nicht erfolgten Ausbau der Wohn- und Nutzräume bzw. die Fertigstellung der einzelnen Gewerke im Westteil des Wohnhauses, die sich noch im Rohbauzustand befinden bzw. nicht fertiggestellt sind (jeweils Standardausstattung)<sup>35</sup>:

| Ausbaubereich bzw. Gewerk                                                               | Unter- bzw. Kellergeschoss                                  | Erdgeschoss                                                | Summe Betrag in € |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Komplettaufbau Fußbodenbelag (schwimmender Estrich, Laminatboden inkl. Fußbodenleisten) | -                                                           | Ca. 60 m <sup>2</sup> x 110.- €/m <sup>2</sup> = 6.600.- € | 6.600             |
| Zwischenwände (11,5er Hochlochziegel) ohne Wandputz                                     | Ca. 15,4 m <sup>2</sup> x 75.- €/m <sup>2</sup> = 1.155.- € | Ca. 27 m <sup>2</sup> x 75.- €/m <sup>2</sup> = 2.025.- €  | 3.180             |
| Wandputz (Wandhöhe 2,32 m bzw. 2,74 m; Maschinenputz)                                   | Ca. 82,8 m <sup>2</sup> x 42.- €/m <sup>2</sup> = 3.478.- € | Ca. 72 m <sup>2</sup> x 42.- €/m <sup>2</sup> = 3.024.- €  | 6.502             |
| Deckenputz (Maschinenputz)                                                              | -                                                           | Ca. 59 m <sup>2</sup> x 32.- €/m <sup>2</sup> = 1.888.- €  | 1.888             |
| Alu-Flächenheizkörper                                                                   | -                                                           | 6 x 350.- €/Stück = 2.100.- €                              | 2.100             |
| Innen-Fensterbänke (Kunststeinbelag)                                                    | 2 x 55.- €/Stück = 110.- €                                  | 7 x 55.- €/Stück = 385.- €                                 | 495               |
| Innenraumtüren inkl. Türzargen                                                          | -                                                           | 3 x 520.- €/Stück = 1.560.- €                              | 1.560             |
| Wandputz Außenwände (Keller- bis Dachgeschoss) inkl. Gerüstaufbau                       | Ca. 115 m <sup>2</sup> x 46.- €/m <sup>2</sup> = 5.290.- €  | Beim Untergeschoss berücksichtigt                          | 5.290             |
| Wasserinstallation                                                                      | -                                                           | 800.- €                                                    | 800               |
| Wände und Decken im Innenbereich tünchen                                                | Ca. 82,8 m <sup>2</sup> x 10.- €/m <sup>2</sup> = 828.- €   | Ca. 131 m <sup>2</sup> x 10.- €/m <sup>2</sup> = 1.310.- € | 2.138             |
| Wände und Decken im Außenbereich tünchen                                                | Ca. 115 m <sup>2</sup> x 15.- €/m <sup>2</sup> = 1.725.- €  | Beim Untergeschoss berücksichtigt                          | 1.725             |
| Summen                                                                                  | 12.586.- €                                                  | 19.692.- €                                                 | 32.278            |

Die Kosten für den Ausbau der Räume in Standardausstattung bzw. für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke im Westteil des Wohnhauses, die sich noch im Rohbauzustand befinden bzw. noch nicht fertig gestellt sind, werden auf ca. 32.300.- € geschätzt.

<sup>35</sup> Kostenschätzung gemäß „Richtpreise für den Neu- und Umbau ldl. Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser“ → ALB Hessen - Ausgabe 2021/22 (Kostensteigerung berücksichtigt)

Kostenschätzung für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke beim Gebäudekomplex aus Doppelgarage und Unterstand in Standardausstattung (Gebäude 3)<sup>36</sup>:

| Ausbaubereich bzw. Gewerk                                                  | Bauteil / Gewerk                                          | Summe Betrag in € |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Wandputz Außenwand Südseite von Gebäudekomplex inkl. Gerüstaufbau          | Ca. 58 m <sup>2</sup> x 46.- €/m <sup>2</sup> = 2.668.- € | 2.668             |
| Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech an der Südseite des Gebäudekomplexes | Ca. 19 lfd. m x 23.- €/lfd. m = 437.- €                   | 437               |
| Summen                                                                     |                                                           | 3.105             |

Die Kosten für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke beim Gebäudekomplex aus Doppelgarage und Unterstand (Gebäude 3) in Standardausstattung werden auf ungefähr 3.100.- € geschätzt.

Kostenschätzung für den nicht erfolgten Ausbau bzw. die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Maschinenhalle in Standardausstattung (Gebäude 4)<sup>37</sup>:

| Ausbaubereich bzw. Gewerk                                                         | Untergeschoss                                                    | Obergeschoss                                               | Summe Betrag in € |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Wandputz Innen- und Außenbereich (Wandhöhe ca. 3,50 m bzw. 2,85 m; Maschinenputz) | Ca. 238 m <sup>2</sup> x 42.- €/m <sup>2</sup> = 9.996.- €       | Ca. 198 m <sup>2</sup> x 42.- €/m <sup>2</sup> = 8.316.- € | 18.312            |
| 2 Einfahrtstore im Untergeschoss (ca. 4,00 m breit und ca. 3,30 m hoch)           | Ca. 13,2 m <sup>2</sup> x 2 x 145.- €/m <sup>2</sup> = 3.828.- € | -                                                          | 3.828             |
| Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech                                             |                                                                  | Ca. 28 lfd. m x 23.- €/lfd. m = 644.- €                    | 644               |
| Verkleidung Giebelwand                                                            | -                                                                | Ca. 30 m <sup>2</sup> x 18.- €/m <sup>2</sup> = 540.- €    | 540               |
| Summen                                                                            | 13.824.- €                                                       | 9.500.- €                                                  | 23.324            |

Die Kosten für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Maschinenhalle (Gebäude 4) in Standardausstattung werden auf ungefähr 23.300.- € geschätzt.

<sup>36</sup> Kostenschätzung gemäß „Richtpreise für den Neu- und Umbau ldw. Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser“ → ALB Hessen - Ausgabe 2021/22 (Kostensteigerung berücksichtigt)

<sup>37</sup> Kostenschätzung gemäß „Richtpreise für den Neu- und Umbau ldw. Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser“ → ALB Hessen - Ausgabe 2021/22 (Kostensteigerung berücksichtigt)

Kostenschätzung für den nicht erfolgten Ausbau bzw. die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Bergehalle in Standardausstattung (Gebäude 5)<sup>38</sup>:

| Ausbaubereich bzw. Gewerk                                                                          | Bauteil / Gewerk                                                  | Summe Betrag in € |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Betonboden (20 cm) bzw. Betonbodenplatte inkl. 15 cm Packlage und Bewehrung                        | Ca. 408 m <sup>2</sup> x 82.- €/m <sup>2</sup> = 33.456.- €       | 33.456            |
| Wandverkleidung als Deckelschalung mit gesäumten Brettern ohne Unterkonstruktion (inkl. Gerüstbau) | Ca. 387 m <sup>2</sup> x Ø 32.- €/m <sup>2</sup> = 12.384.- €     | 12.384            |
| 4 Einfahrtstore (ca. 4,00 m breit und ca. 4,50 m hoch)                                             | Ca. 18,0 m <sup>2</sup> x 4 x 145.- €/m <sup>2</sup> = 10.440.- € | 10.440            |
| Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech                                                              | Ca. 60 lfd. m x 23.- €/lfd. m = 1.380.- €                         | 1.380             |
| Summen                                                                                             |                                                                   | 57.660            |

Die Kosten für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Bergehalle (Gebäude 5) in Standardausstattung werden auf ungefähr 57.700.- € geschätzt.

Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes:

| Vorläufiger Grundstückssachwert in € | x | Sachwertfaktor | = | Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in € |
|--------------------------------------|---|----------------|---|-------------------------------------------------------|
| 918.200                              | x | 0,95           | = | 872.290                                               |

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

| Zu- bzw. Abschlag für                                                                                                                                                                                                                                        | = | Betrag in € |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|
| Zuschlag für ca. 826 m <sup>2</sup> Umgriff- und Verkehrsflächen sowie ca. 538 m <sup>2</sup> Obstbaum- und Gebüschflächen im westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss an den bebauten Hofstellenbereich → 1364 m <sup>2</sup> x 12.- €/m <sup>2</sup> | = | 16.368      |
| Zuschlag für unmittelbaren Anschluss von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche an den mit Gebäuden bebauten Hofstellenbereich                                                                                                                                  |   | 25.000      |
| Abschlag für den noch zu erfolgenden Ausbau der Wohn- und Nutzräume bzw. die noch nicht fertiggestellten Gewerke im Wohnhaus (Gebäude 1 - siehe Berechnung auf Seite 67)                                                                                     |   | -32.300     |
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                                     |   | 9.068       |

<sup>38</sup> Kostenschätzung gemäß „Richtpreise für den Neu- und Umbau ldw. Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser“ → ALB Hessen - Ausgabe 2021/22 (Kostensteigerung berücksichtigt)

| Zu- bzw. Abschlag für                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | = | Betrag in € |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   | 9.068       |
| Abschlag für die Fertigstellung der Gewerke beim Gebäudekomplex aus Garage und Unterstand (Gebäude 3 - siehe Berechnung auf Seite 68)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   | -3.100      |
| Abschlag für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Maschinenhalle (Gebäude 4 - siehe Berechnung auf Seite 68)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | -23.300     |
| Abschlag für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke in der Bergehalle (Gebäude 5 - siehe Berechnung auf Seite 69)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   | -57.700     |
| Zuschlag für die zwei Photovoltaikanlagen auf dem Wohnhaus und der Garage (Gebäude 1 und 3 - siehe Berechnungen auf den Seiten 40 bis 42)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   | 20.900      |
| Abschlag für Baumängel und Bauschäden beim Wohnhaus (Gebäude 1): Putz- und Wandrisse an der Außenfassade (ca. 800.- €); aufgrund des Baujahres, der Bauausführung und der Tatsache, dass das Untergeschoss an der Nord- und Ostseite in den Hang gebaut ist, vermutlich stark durchfeuchtes Mauerwerk mit entsprechenden Putz- und Mauerschäden, Schimmelbildung sowie hohem Wärmeabfluss im Untergeschoss (5.000.- €); Frostrisse und Abplatzungen an den beiden Balkonböden und stark korrodierte Metallgeländer (2.500.- €); vermutlich großer Unterhaltungsrückstand bzw. Sanierungsstau der Wohn- und Nutzräume im Erdgeschoss des Altbauteils im Osten (25.000.- €); unzureichender Wärmedämmstatus im Altbauteil im Osten (30er Mauerwerk) sowie zum Unter- und Dachgeschoss (ca. 300 m <sup>2</sup> x Ø ca. 44.- €/m <sup>2</sup> = 13.200.- €) → Summe Wohnhaus: 46.500.- € |   | -46.500     |
| Abschlag für Baumängel und Bauschäden beim Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage (Gebäude 2): Risse im Mauerwerk und an der Holzverkleidung des Maschinenschuppen (800.- €); Schäden an den Dachsparren, abgesenkte Stützbalken (2.200.- €); schadhafte Dacheindeckung (asbesthaltige Faserzementplatten) durch Trapezblech ersetzen (6.500.- €) → Summe Maschinen-Schuppen mit Doppelgarage: 9.500.- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   | -9.500      |
| Kein Abschlag für die Herstellung einer geregelten Abwasserentsorgung über eine biologische Kleinkläranlage, weil dies bereits beim Ansatz des Bodenpreises für den mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksbereich berücksichtigt worden ist (12.000.- € = ca. 800 m <sup>2</sup> x 15.- €/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   | 0           |
| Abschlag für unzureichende Grund- bzw. Allgemeinversorgung des Anwesens in Weilerlage im Außenbereich bzw. relativ weit ab von Größeren Ortschaften und Nahversorgungseinrichtungen, usw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   | -15.000     |
| Zuschlag für unverbaubare Lage am Rand eines Weilers im Außenbereich in relativ ruhiger und landschaftlich reizvoller Umgebung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | 20.000      |
| Summe bzw. Saldo besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   | -105.132    |

|                                                                       | Betrag in € |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €                 | 872.290     |
| Summe bzw. Saldo besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in € | -105.132    |
| Marktangepasster Grundstückssachwert in €                             | 767.158     |

Der unbelastete marktangepasste Grundstückssachwert des mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing und einer anteiligen Grundstücksfläche von etwa 4364 m<sup>2</sup> liegt bei rund 767.200.- €.

Man kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass das Hofstellenanwesen nur zur Eigennutzung erworben und nicht verpachtet wird. Aus diesem Grund erfolgt keine Gebäudeertragswertberechnung für den mit Gebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereich.

Da es nicht möglich war die Hofstelle und insbesondere die Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Innenbereich zu besichtigen, sind die aufgeführten Berechnungen bezüglich der Baumängel und Bauschäden sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit großen Unsicherheiten behaftet. Daher wird vom unbelasteten marktangepassten Grundstückssachwert ein Sicherheitsabschlag in Höhe von etwa 10 % auf das ermittelte Ergebnis vorgenommen. Der Verkehrswertanteil des unbelasteten, mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 in der Gemarkung Winsing mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 4364 m<sup>2</sup> wird deshalb auf etwa 690.000.- € geschätzt.

#### **4.4.2 Die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke**

Gemäß ImmoWertV erfolgt bei der Festsetzung der Verkehrswerte für die Grundstücke bzw. die einzelnen Grundstücksbereiche eine Marktanpassung, welche neben der Lage, Größe und den objektspezifischen Eigenschaften auch die aktuelle Marktsituation berücksichtigt. Unter Berücksichtigung vorgemachter Aussagen und den Wert relevanten Verhältnissen werden folgende Verkehrswerte für die einzelnen Grundstücke geschätzt:

Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2542 mit 30042 m<sup>2</sup> (Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Bauliche Anlagen, Ackerland, Grünland, Mischwald, Wasserfläche)

- Ca. 4364 m<sup>2</sup> mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauter Hofstellenbereich mit Verkehrswertanteil in Höhe von rund 690.000.- €.
- Ca. 25621 m<sup>2</sup> Ackerland → 6,24 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 104 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 10 % Zuschlag für weit überdurchschnittliche Feldstückgröße; 5 % Abschlag für teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt; kein Zu- oder Abschlag für Bonität [Ø Ackerzahl 46,9]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr; 1 % Abschlag wegen zwei im Ackerbereich befindlicher Masten für die oberirdische 20 kV-Starkstromleitung über den gesamten südlichen Ackerbereich)
- Ca. 57 m<sup>2</sup> Feldrain → 2,00 €/m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 2540 mit 8680 m<sup>2</sup> (Ackerland)

- 8680 m<sup>2</sup> Ackerland → 3,96 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 66 v. H.  
(8 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz; 5 % Abschlag für unterdurchschnittliche Feldstückgröße; 10 % Abschlag für sehr ungünstigen Flächenzuschnitt mit schrägem Furchenaufstoß im Westteil; 8 % Abschlag für unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40]; 3 % Abschlag wegen Hangneigung bzw. leicht erhöhter Erosionsgefahr)

Fl.-Nr. 2540/3 mit 15193 m<sup>2</sup> (Ackerland)

- 15193 m<sup>2</sup> Ackerland → 5,34 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 89 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; 3 % Abschlag für teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt mit schrägem Furchenaufstoß im Westteil; 8 % Abschlag für unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr)



Fl.-Nr. 2543 mit 3200 m<sup>2</sup> (Ackerland; Feldrain)

- Ca. 3061 m<sup>2</sup> Ackerland → 4,86 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 81 v. H.  
(8 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 10 % Zuschlag für günstigen Flächenzuschnitt; 8 % Abschlag für unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40]; 3 % Abschlag wegen Hangneigung bzw. leicht erhöhter Erosionsgefahr)
- Ca. 139 m<sup>2</sup> Feldrain → 2,00 €/m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 2546/6 mit 3510 m<sup>2</sup> (Ackerland)

- 3510 m<sup>2</sup> Ackerland → 4,86 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 81 v. H.  
(8 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 10 % Zuschlag für günstigen Flächenzuschnitt; 8 % Abschlag für unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40]; 3 % Abschlag wegen Hangneigung bzw. leicht erhöhter Erosionsgefahr)

Fl.-Nr. 2560 mit 7290 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen Anton Braumandl erfolgt)

- Ca. 7058 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 232 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2560/2 mit 11133 m<sup>2</sup> ((Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen Anton Braumandl erfolgt)

- 11133 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2560/3 mit 4950 m<sup>2</sup> (Wald; Ackerland; Feldrain)

- 1510 m<sup>2</sup> Ackerland → 3,42 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 57 v. H.  
(10 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz; 10 % Abschlag für weit unterdurchschnittliche Feldstückgröße; 15 % Abschlag für äußerst ungünstigen Flächenzuschnitt mit schrägem Furchenaufstoß im Südteil und Verschattung durch den im Westen anschließenden

Hochwald ; 8 % Abschlag für unterdurchschnittliche Bonität [Ackerzahl 40];  
kein Abschlag wegen Hangneigung)

- Ca. 226 m<sup>2</sup> Feldrain → 2,00 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 3214 m<sup>2</sup> Wald (Verkehrswertermittlung durch Forst-SV Anton Braumandl)

Fl.-Nr. 2396 mit 16170 m<sup>2</sup> (Grünland; Ödland/Gebüsch; Wiesenrein; Streuwiese; Wald)

- Ca. 4504 m<sup>2</sup> Grünland → 2,48 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 62 v. H.  
(10 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz; kein Abschlag wegen Feldstückgröße; 15 % Abschlag wegen äußerst ungünstigem Flächenzuschnitt und teilweise starker Verschattung durch den im Westen anschließenden Hochwald; 12 % Abschlag für weit unterdurchschnittliche Bonität [Grünlandzahl 31]; 1 % Abschlag wegen großem Betonschacht im nördlichen Grundstücksbereich)
- Ca. 2800 m<sup>2</sup> Streuwiese → 1,60 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 40 v. H.
- Ca. 367 m<sup>2</sup> Wiesenrain → 2,00 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 319 m<sup>2</sup> Ödland/Gebüsch → 1,50 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 8180 m<sup>2</sup> Wald (Verkehrswertermittlung durch Forst-SV Anton Braumandl)

Fl.-Nr. 4602 mit 12440 m<sup>2</sup> (Ackerland; Wiesenrain/Gebüsch; Straße; Feldrain)

- Ca. 11579 m<sup>2</sup> Ackerland → 5,10 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,00 €/m<sup>2</sup> x 85 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; 15 % Abschlag wegen sehr ungünstigem Flächenzuschnitt mit schrägem Furchenaufstoß im Westteil; kein Zu- oder Abschlag wegen Bonität [Ackerzahl 51]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr)
- Ca. 392 m<sup>2</sup> Wiesenrain/Gebüsch → 2,00 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 149 m<sup>2</sup> Feldrain → 2,00 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 320 m<sup>2</sup> Straße bzw. Böschung → 5,00 €/m<sup>2</sup>

| Gemarkung –<br>Flurnummer | Fläche<br>in m² | Tatsächliche Nutzung<br>des Grundstücks ca. in m²                                                    | €/m²                              | € je Grund-<br>stücksanteil             | Verkehrswert des<br>Grundstücks in €<br>(gerundet) |
|---------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Winsing – 2396            | 16170           | 4504 m² Grünland<br>2800 m² Streuwiese<br>367 m² Wiesenrain<br>319 m² Ödland/Gebüsch<br>8180 m² Wald | 2,48<br>1,60<br>2,00<br>1,50<br>- | 11.170<br>4.480<br>734<br>479<br>23.155 | 40.000                                             |
| Winsing – 2540            | 8680            | 8680 m² Ackerland                                                                                    | 3,96                              | 34.373                                  | 34.400                                             |
| Winsing – 2540/3          | 15193           | 15193 m² Ackerland                                                                                   | 5,34                              | 81.131                                  | 81.100                                             |
| Winsing – 2542            | 30042           | 4364 m² Gebäude-, Frei- und<br>Verkehrsflächen mit Umgriff<br>25621 m² Ackerland<br>57 m² Feldrain   | <br>6,24<br>2,00                  | 690.000<br>159.875<br>114               | 850.000                                            |
| Winsing – 2543            | 3200            | 3061 m² Ackerland<br>139 m² Feldrain                                                                 | 4,86<br>2,00                      | 14.876<br>278                           | 15.200                                             |
| Winsing – 2546/6          | 3510            | 3510 m² Ackerland                                                                                    | 4,86                              | 17.059                                  | 17.100                                             |
| Winsing – 2560            | 7290            | 7058 m² Wald<br>232 m² Weg                                                                           | -                                 | 28.968                                  | 29.000                                             |
| Winsing – 2560/2          | 11133           | 11133 m² Wald                                                                                        | -                                 | 52.355                                  | 52.400                                             |
| Winsing – 2560/3          | 4950            | 1510 m² Ackerland<br>226 m² Feldrain<br>3214 m² Wald                                                 | 3,42<br>2,00<br>-                 | 5.164<br>452<br>12.915                  | 18.500                                             |
| Taiding – 4602            | 12440           | 11579 m² Ackerland<br>392 m² Wiesenrain/Gebüsch<br>149 m² Feldrain<br>320 m² Straße/Böschung         | 5,10<br>2,00<br>2,00<br>5,00      | 59.053<br>784<br>298<br>1.600           | 61.700                                             |
| Summen                    | 112608          | 112608 m²                                                                                            | -                                 | -                                       | 1.199.400                                          |

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der neun Bewertungsflächen in der Gemarkung Winsing, Gemeinde Grattersdorf, und einem Bewertungsgrundstück in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach, liegt bei etwa 1.199.400.- €.

## **5 Der Wert des Inventars und Zubehör auf den Grundstücken**

Da der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer dem Unterzeichner das Betreten des Hofstellenbereichs und auch die Innenbesichtigung der Betriebsgebäude untersagt hat, können keine Aussagen zum Umfang bzw. den Verkehrswerten der auf dem Anwesen befindlichen Maschinen und Inventarbestandteile gemacht werden.

## **6 Zusammenfassung**

Zwei Einzelpersonen sind gemeinsame Eigentümer – in übergeordneten Bruchteilsgemeinschaft – des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens mit der Anschrift „Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf.“ Zu dem Anwesen gehören insgesamt zehn Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 112608 m<sup>2</sup> bzw. 11,2608 ha. Neun der zehn Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Winsing und damit im Südteil der Gemeinde Grattersdorf und ein Grundstück liegt auf dem Gebiet der Gemarkung Taiding und damit im Nordwestteil der Gemeinde Schöllnach.

Von den insgesamt 11,2608 ha werden laut Flurstücks- und Eigentüternachweis etwa 6,9935 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 0,8326 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 2,9585 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschflächen. Schließlich werden noch etwa 0,0627 ha als Weg genutzt, bei 0,0276 ha handelt es sich um unkultivierte Flächenbereiche und der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich auf dem Flurstück 2542 nimmt eine Fläche von rund 0,3859 ha ein. Der Umfang der beschriebenen Nutzungsarten weicht bezüglich der Flächengrößen geringfügig von den tatsächlichen Nutzungen ab.

Das Bewertungsanwesen und die zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich rund um den Weiler Bärnöd und dieser liegt im Bereich zwischen den Ortschaften Grattersdorf (ca. 3,0 km Luftlinie), Schöllnach (ca. 3,5 km Luftlinie) und Hengersberg (ca. 5,0 km Luftlinie), damit im zentralen östlichen Teil des Landkreises Deggendorf.

Das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenanwesen befindet sich im Südostteil des Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2542. Auf der Hofstelle befinden sich ein viergeschossiges Wohnhaus (Bj. 1964 und 2008), ein Maschinen-Schuppen mit Garagen (Bj. 1975), eine Doppelgarage mit angegliedertem Unterstand (Bj. 2010) sowie ein Gebäudekomplex aus Bergehalle (Bj. 2021) und anschließender zweigeschossiger Maschinenhalle (Bj. 2008). Das Wohnhaus ist in zwei Bauabschnitten erstellt worden und der westliche Teil des Hauses (Bj. 2008) ist sowohl im Innen- als auch im Außenbereich noch nicht fertig gestellt. Nicht fertig gestellt sind auch wesentliche Gewerke der im Jahr 2021 erstellten Bergehalle.

Auf dem Wohnhaus und auf der Doppelgarage sind zwei Aufdach-Photovoltaikanlagen installiert. Konkrete Aussagen über den Ausbauzustand der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. zur Ausstattung und Wohnqualität des Hauses sind nicht möglich, da der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer das Betreten der Gebäude und das Fotografieren im Hofinnenbereich untersagt hat. Aus diesem Grund ist es auch nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, Aussagen über eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden in den Gebäuden zu machen.

Sieben der zehn zum Anwesen gehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke schließen unmittelbar westlich bzw. nördlich an das Hofstellengrundstück und damit an das Hofstellenanwesen an. Inkl. dem Hofstellenbereich bildet dieser zusammenhängende land- und forstwirtschaftliche Grundstückskomplex eine knapp 8,40 ha große räumliche und damit wirtschaftliche Einheit.

Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers sind die landwirtschaftlichen Flächen nicht verpachtet, sondern werden selbst bewirtschaftet. Nach Angaben ist auch keines der Gebäude auf dem Hofstellenanwesen vermietet.

Der Grundstücksbestand in den Gemarkungen Winsing und Taiding ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Winsing in Blatt 518 vorgetragen.

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 1 K 33/23) – hat für den vorgenannten Grundstücksbestand ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingeleitet. Die sonstigen Zubehörstücke und Bestandteile (Inventare), die sich zum Zeitpunkt der Ortseinsicht auf dem Bewertungsanwesen befunden haben, sind ebenfalls von der Beschlagnahme erfasst, konnten aber nicht besichtigt bzw. aufgenommen werden, weil der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer dem Unterzeichner das Betreten der Gebäude untersagt hat.

Die Verkehrswerte der zum Bewertungsanwesen gehörigen Waldflächen bzw. Teilflächen, die mit Wald bestockt sind, sind vom öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen für Forstwirtschaft Herr Anton Braumandl ermittelt worden.

Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer ist auf dem Anwesen mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlungen ergeben sich folgende Verkehrswerte (Liquidationswerte) für die einzelnen Bewertungsgrundstücke:

| Gemarkung – Flurnummer | Fläche in m <sup>2</sup> | Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>                                                                                                       | Verkehrswert des Grundstücks in € |
|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Winsing – 2396         | 16170                    | 4504 m <sup>2</sup> Grünland<br>2800 m <sup>2</sup> Streuwiese<br>367 m <sup>2</sup> Wiesenrain<br>319 m <sup>2</sup> Ödland/Gebüsch<br>8180 m <sup>2</sup> Wald | 40.000                            |
| Winsing – 2540         | 8680                     | 8680 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                                                                    | 34.400                            |
| Winsing – 2540/3       | 15193                    | 15193 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                                                                   | 81.100                            |
| Winsing – 2542         | 30042                    | 4364 m <sup>2</sup> Gebäude-, Frei- und Verkehrsflächen mit Umgriff<br>25621 m <sup>2</sup> Ackerland<br>57 m <sup>2</sup> Feldrain                              | 850.000                           |
| Winsing – 2543         | 3200                     | 3061 m <sup>2</sup> Ackerland<br>139 m <sup>2</sup> Feldrain                                                                                                     | 15.200                            |
| Winsing – 2546/6       | 3510                     | 3510 m <sup>2</sup> Ackerland                                                                                                                                    | 17.100                            |
| Winsing – 2560         | 7290                     | 7058 m <sup>2</sup> Wald<br>232 m <sup>2</sup> Weg                                                                                                               | 29.000                            |
| Winsing – 2560/2       | 11133                    | 11133 m <sup>2</sup> Wald                                                                                                                                        | 52.400                            |
| Winsing – 2560/3       | 4950                     | 1510 m <sup>2</sup> Ackerland<br>226 m <sup>2</sup> Feldrain<br>3214 m <sup>2</sup> Wald                                                                         | 18.500                            |
| Taiding – 4602         | 12440                    | 11579 m <sup>2</sup> Ackerland<br>392 m <sup>2</sup> Wiesenrain/Gebüsch<br>149 m <sup>2</sup> Feldrain<br>320 m <sup>2</sup> Straße/Böschung                     | 61.700                            |
| Summen                 | 112608                   | 112608 m <sup>2</sup>                                                                                                                                            | 1.199.400                         |

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der neun Bewertungsflächen in der Gemarkung Winsing, Gemeinde Grattersdorf, und einem Bewertungsgrundstück in der Gemarkung Taiding, Gemeinde Schöllnach, liegt bei etwa 1.199.400.- €.

Die Flurstücke 2540, 2540/3, 2542 (Hofstellengrundstück), 2543, 2546/6, 2560, 2560/2 und 2560/3 bilden einen zusammenhängenden, insgesamt 83998 m<sup>2</sup> bzw. 8,3998 ha großen Grundstückskomplex, der sich vom Hofstellenanwesen aus in Richtung Nordwesten erstreckt. Auch wenn der Grundstückskomplex einen äußerst unförmigen Zuschnitt aufweist, so handelt es sich dennoch um eine räumliche und damit wirtschaftliche Einheit bei der sich aufgrund der Größe und dem unmittelbaren Anschluss an den Hofstellenbereich wirtschaftliche Vorteile ergeben. Die beieinanderliegenden Flächen bzw. der Grundstückskomplex wird durch eine an der Südseite entlang verlaufende Gemeindeverbindungsstraße verkehrsmäßig erschlossen und durch den Grundstückskomplex verlaufen keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen können somit ohne Rüstzeiten bzw. auf kürzestem Weg von der Hofstelle aus gemeinsam bewirtschaftet werden. Dies stellt einen erheblichen 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 acht beieinanderliegenden Grundstücke des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens Bärnöd 10 in 94541 Grattersdorf. Wenn ein relativ großes, weitgehend arrondiertes Anwesen im Außen- bzw. Weilerbereich zum Verkauf gelangt, wird in der Regel ein deutlich höherer Kaufpreis erlöst, als wenn die zum Anwesen gehörigen Flächen verteilt über das Gemarkungs- und/oder Gemeindegebiet sind. Zusätzlich werterhöhend wirkt sich zudem aus, dass sich das Anwesen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung befindet. Aufgrund vorgemachter Ausführungen, hier insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein weitgehend arrondiertes land- und forstwirtschaftliches Anwesen in Weilerlage im Außenbereich handelt, wird der, bei einer Veräußerung des gesamten Grundstückskomplexes an einen Eigentümer anzusetzende wirtschaftliche bzw. ideelle Vorteil auf etwa 1,15 bis 1,25 geschätzt. Dieser von der Summe der Liquidationswerte „abweichende Gesamtverkehrswert“ wird deshalb auf rund 1.317.000.- € geschätzt (= 1.097.700.- € x 120 v. H.).

Aufgestellt:

Willmering, den 14.02.2025