

## **GUTACHTEN**

**über die Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken in der  
Gemarkung Iggensbach, Gemeinde Iggensbach im Landkreis Deggendorf, vorgetragen  
beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368**

Auftraggeber: **Amtsgericht Deggendorf**

Abteilung für Immobiliarvollstreckung; GZ: **1 K 31/23**  
Amanstraße 17  
94469 Deggendorf

Eigentümer: 1.  
2.

—

—

Dieses Gutachten umfasst 97 Seiten und zwei Anlagen mit 74 Seiten.  
Das Gutachten ist in drei Originalausfertigungen vorgelegt worden.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1      Vorbemerkungen</b>	4
1.1    Auftrag und Aufgabenstellung	6
1.2    Die Ortsbesichtigung	6
1.3    Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt	6
1.4    Verwendete Unterlagen	7
<b>2      Methodik der Verkehrswertermittlung</b>	9
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
<b>3      Die Bewertungsgrundstücke</b>	17
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
<b>4      Die Verkehrswertermittlung</b>	55
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 mit Gebäuden bebauten Hofstellenbereichs	63
4.4.2    Die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke	71
<b>5      Der Wert des Inventars und Zubehör auf den Grundstücken</b>	76
<b>6      Zusammenfassung</b>	77

### **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 Jahrgang 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Juli 2021
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 78. Auflage (Stand: 26.07.2016) Verlag C.-H. Beck, Nördlingen
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/ 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 Staatsministerium für Land- 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 in Zwangsversteigerungs- verfahren	Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger

## **1 Vorbemerkungen**

, sind gemeinsame Eigentümer – – des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens mit der Anschrift „Sieberding 19 in 94547 Iggensbach.“ Zu dem Anwesen gehören insgesamt 26 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 204880 m<sup>2</sup> bzw. 20,4880 ha. Alle Bewertungsflächen befinden sich im südlichen Bereich der Gemarkung Iggensbach und damit im Südteil der Gemeinde Iggensbach. Das Bewertungsanwesen und die zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich rund um die Ortschaft Sieberding. Ein Teil des Grundstücksbestandes schließt unmittelbar an das Hofstellenanwesen an, der Großteil der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt zwischen rund 200 m und bis zu etwa 1,1 km Luftlinie von der Hofstelle entfernt.

Auf dem Hofstellenanwesen Sieberding 19 befindet sich ein Wohnhauskomplex aus einem etwa 110 Jahre und einem ca. 35 Jahre altem Wohnhausteil sowie mehreren Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen. Das Hofstellenanwesen Sieberding 19 befindet sich rund 100 m östlich der Streusiedlung Sieberding und damit in Alleinlage im Außenbereich. Das Anwesen ist seit rund zehn Jahren unbewohnt.

Die aus knapp 30 Anwesen bestehende Ortschaft Sieberding stellt eher eine Streusiedlung, als eine geschlossene Ortschaft dar und an dessen östlichem Ende befindet sich das Bewertungsanwesen mit der Anschrift Sieberding 19. Sieberding liegt rund 300 m Luftlinie nördlich der A 6 (Regensburg - Passau), im Bereich zwischen den vier Ortschaften Iggensbach (ca. 3,0 km Luftlinie), Außernzell (ca. 2,5 km Luftlinie), Garham (ca. 3,0 km Luftlinie) und Hofkirchen (ca. 4,5 km Luftlinie). Die Ortschaft Sieberding befindet sich somit im südöstlichen Teil des Landkreises Deggendorf, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Passau.

Die Abteilung für Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf (GZ: 1 K 31/23) hat für den vorgenannten Grundstücksbestand ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit den GZ 1 K 31/23 sind folgende Grundstücke unterworfen:

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung laut Flurstücks- und Eigentümernachweis	Lagebezeichnung	Grundbuch von Iggensbach – Blattstelle
Iggensbach – 2402	19337	16271 m <sup>2</sup> Ackerland 3066 m <sup>2</sup> Grünland	Nähe Sieberding	1368
Iggensbach – 2424	172	172 m <sup>2</sup> Grünland	Nähe Sieberding	1368
Iggensbach – 2425	853	853 m <sup>2</sup> Grünland	Nähe Sieberding	1368
Iggensbach – 2427	5328	5007 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 321 m <sup>2</sup> Grünland	Sieberding 19	1368
Iggensbach – 2428	52016	32348 m <sup>2</sup> Grünland 18832 m <sup>2</sup> Ackerland 789 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 47 m <sup>2</sup> Gehölz	Nähe Sieberding	1368
Iggensbach – 2460	7948	7948 m <sup>2</sup> Ackerland	Rötzinger Weide	1368
Iggensbach – 2465	10036	9865 m <sup>2</sup> Grünland 171 m <sup>2</sup> Wald	Rötzinger Weide	1368
Iggensbach – 2474	2902	2871 m <sup>2</sup> Wald 31 m <sup>2</sup> Fließgewässer	Rötzinger Weide	1368
Iggensbach – 2479	3950	3950 m <sup>2</sup> Wald	Rötzinger Weide	1368
Iggensbach – 2483	4670	4670 m <sup>2</sup> Wald	Rötzinger Weide	1368
Iggensbach – 2501	12895	12895 m <sup>2</sup> Ackerland	Nähe Haselleithen	1368
Iggensbach – 2513	3100	3100 m <sup>2</sup> Wald	Brechhauswald	1368
Iggensbach – 2520	4980	4980 m <sup>2</sup> Wald	Brechhauswald	1368
Iggensbach – 2524	14862	5756 m <sup>2</sup> Grünland 8960 m <sup>2</sup> Wald 146 m <sup>2</sup> Weg	Brechhauswald	1368
Iggensbach – 2529/2	3990	3920 m <sup>2</sup> Wald 70 m <sup>2</sup> Weg	Steinriegel	1368
Iggensbach – 2536	15570	15570 m <sup>2</sup> Wald	Steinriegel	1368
Iggensbach – 2542	4060	3886 m <sup>2</sup> Wald 174 m <sup>2</sup> Weg	Steinriegel	1368
Iggensbach – 2544	1640	1588 m <sup>2</sup> Wald 52 m <sup>2</sup> Weg	Steinriegel	1368
Iggensbach – 2548	1940	1857 m <sup>2</sup> Wald 83 m <sup>2</sup> Weg	Steinriegel	1368
Übertrag	170249	170249 m <sup>2</sup>	-	-

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung laut Flurstücks- und Eigentümernachweis	Lagebezeichnung	Grundbuch von Iggensbach – Blattstelle
Übertrag	170249	170249 m <sup>2</sup>	-	-
Iggensbach – 2558	7468	7304 m <sup>2</sup> Wald 164 m <sup>2</sup> Weg	Angerweide	1368
Iggensbach – 2569	2620	2566 m <sup>2</sup> Wald 54 m <sup>2</sup> Weg	Angerweide	1368
Iggensbach – 2587	7405	7208 m <sup>2</sup> Wald 197 m <sup>2</sup> Weg	Angerweide	1368
Iggensbach – 2595	1180	1159 m <sup>2</sup> Wald 21 m <sup>2</sup> Weg	Angerweide	1368
Iggensbach – 2676	5890	5676 m <sup>2</sup> Ackerland 27 m <sup>2</sup> Grünland 148 m <sup>2</sup> Wald 39 m <sup>2</sup> Fließgewässer	Sieberdinger Feld	1368
Iggensbach – 2694	3460	3405 m <sup>2</sup> Wald 55 m <sup>2</sup> Weg	Sieberdinger Feld	1368
Iggensbach – 2699	6608	6608 m <sup>2</sup> Grünland		1368
<b>Summen</b>	<b>204880</b>	<b>204880 m<sup>2</sup></b>	-	-

Von den insgesamt 20,4880 ha werden laut Flurstücks- und Eigentümernachweis etwa 6,1622 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 5,9016 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 7,7360 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschflächen. Schließlich werden noch etwa 0,0995 ha als Weg genutzt und bei ca. 0,0091 ha handelt es sich um ein Fließgewässer. Die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Bereiche auf dem Hofstellenanwesen nehmen inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen einen Flächenbereich von rund 0,5796 ha ein. Der Großteil des Gebäudebestandes und die Baulichen Anlagen befinden sich auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 (ca. 5007 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen) und die im Ostteil der Hofstelle befindliche Maschinenhalle sowie eine westliche davon gelegene Garage (ca. 789 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff) befinden sich auf dem Flurstück 2428.

Der Umfang der beschriebenen Nutzungsarten weicht bezüglich der Flächengrößen geringfügig von den tatsächlichen Nutzungen ab.

Auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 befinden sich ein dreigeschossiger Wohnhauskomplex (ca. Bj. 1910 und 1989), eine in Teilen bereits eingestürzte Scheune (ca. Bj. 1910), ein Rinderstall mit deckenlastigem Obergeschoss (ca. Bj. 1970), ein kleiner Holzschuppen (ca. Bj. 1950), zwei überdachte Fahrsilos (zwischen ca. 1970 und 1980 erbaut), eine offene Güllegrube mit Mistlege (ca. Bj. 1983) und eine bereits eingestürzte ehemalige Güllegrube (ca. Bj. 1970). Die in zwei Bauabschnitten erstellte Maschinenhalle (ca. Bj. 1970 und 1985), befindet sich, bis auf die nordwestliche Gebäudeecke, auf dem östlich anschließenden Flurstück 2428. Unmittelbar westlich von Flurstück 2427, aber wiederum auf dem Flurstück 2428, befindet sich eine Wellblechgarage (ca. Bj. 1990).

Der gesamte Gebäudebestand weist viele Baumängel und teilweise größere Bauschäden auf. Der Westteil der L-förmigen Scheune und die unmittelbar südlich an den Stall anschließende Jauche- bzw. Güllegrube sind bereits eingestürzt. Das gesamte Anwesen macht einen unaufgeräumten bzw. ungepflegten Eindruck und die Gebäude sind in den zurückliegenden Jahren stark vernachlässigt worden, was zu teilweise größeren Bauschäden geführt hat.

Auf dem östlichen Teil des Wohnhauskomplexes und auf dem ehemaligen Rinderstall 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 auch das Fotografieren der Gebäude im Innenbereich 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, außer den offensichtlichen, von außen zu ersehenden Baumängeln und Bauschäden.

Das Flurstück 2428 (52016 m<sup>2</sup>) umschließt das Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 (5328 m<sup>2</sup>) an fast allen vier Seiten, sodass es sich hierbei um einen zusammenhängenden Grundstückskomplex mit einer Gesamtfläche von 5,7344 ha handelt. Dieser Grundstückskomplex bildet somit eine räumliche und damit wirtschaftliche Einheit.

Die zwei kleinen Flurstücke 2424 (172 m<sup>2</sup>) und 2425 (853 m<sup>2</sup>) befinden sich unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich des Hofstellenanwesens, auf der gegenüberliegenden Seite des Zufahrtweges. Der Großteil der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegt zwischen etwa 200 m und bis zu rund 1,1 km Luftlinie von der Hofstelle entfernt.

Der Grundstücksbestand in der Gemarkung Iggensbach ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368 vorgetragen.

### **1.1 Auftrag und Aufgabenstellung**

Die Abteilung für Immobiliarvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf (GZ: 1 K 31/23) hat den Unterzeichner schriftlich beauftragt für den beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368 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 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 21. Oktober 2024 von 09:00 Uhr bis 15:25 Uhr eine eingehende Ortseinsicht durchgeführt. Beim Ortstermin sind die auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 befindlichen Gebäude und Baulichen Anlagen, soweit möglich, von außen besichtigt bzw. aufgenommen worden.

Der Miteigentümer war zu Beginn der Ortsteinsicht anwesend, hat aber an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen. hat dem Unterzeichner das Betreten der Gebäude auf dem Hofstellenanwesen untersagt und dem Unterzeichner auch nicht gestattet, Innenaufnahmen von den Gebäuden zu machen. An der Besichtigung der Hofstelle auf dem Flurstück 2427 haben folgende Personen teilgenommen:

- 
- Der Unterzeichner

Die Besichtigung und Aufnahme der landwirtschaftlichen Bewertungsgrundstücke haben 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 21.10.2024, der Tag der Ortsteinsicht (§ 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 den Bereich der Gemarkung Iggensbach und die umliegenden Gemarkungen bzw. das Gemeindegebiet von Iggensbach und Umgebung 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 11.06.2022 (Auszüge aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem „iBALIS“ und aus dem Bayern-Atlas-Plus) in verschiedenen Maßstäben
- Flurstücks- und Eigentümernachweise mit Beschrieb – Iggensbach Blatt 1368
- Grundriss- und Schnittzeichnungen für den Ostteil des Wohnhauses
- Auszug aus dem Grundbuch von Iggensbach Blatt 1368 (Ausdruck vom 17.09.2023)
- Auszug aus dem Regionalplan der Regierung von Niederbayern - Donau-Wald (Region 12)
- Diverse Landkarten und topographische Karten in verschiedenen Maßstäben
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (= FNP) der Gemeinde Iggensbach für den Bereich der Ortschaft Sieberding und Umgebung
- Schriftliche Mitteilung der Gemeindeverwaltung Iggensbach 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. auf den Grundstücken befindlichen Landschaftselementen sowie zu den beim Landwirtschaftsamt erfassten Bewirtschaftern der ldw. Flächen
- Auszüge aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Biotoptkartierung 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 Gemeinde Iggensbach 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>1</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>1</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 Baulisten 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>2</sup> oder begünstigtes<sup>3</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>2</sup>Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

<sup>3</sup>Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

Das Sachwertverfahren ist das am häufigsten angewendete und oftmals auch zweckmäßigeste 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  $m^2$  und/oder der Bruttorauminhalt (= BRI) in  $m^3$  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 Baukostenindexes auf der Basis der NHK 2010<sup>4</sup> multipliziert.

---

<sup>4</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>5</sup> (Ross/Brachmann) oder später (z. B. ISBAU-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 Einfahrthöhen, 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>5</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 den Hofstellengrundstücken mit den Flurnummer 2427 und 2428. 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 dem Ostteil Wohnhausdaches und dem ehemaligen Rinderstall sind jeweils Aufdach-Photovoltaikanlagen montiert. Der 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 Sieberding 19 in 94547 Iggensbach liegt am östlichen Rand der Ortschaft Sieberding, wobei der aus ca. 25 bis 30 Anwesen bestehende Ortsteil Sieberding keine geschlossene Ortschaft im klassischen Sinn, sondern eher eine Streusiedlung darstellt. Die Ortschaft Sieberding liegt rund 300 m Luftlinie nördlich der A 6 (Regensburg – Passau), im Bereich zwischen den vier Ortschaften Iggensbach (ca. 3,0 km Luftlinie), Außernzell (ca. 2,5 km Luftlinie), Garham (ca. 3,0 km Luftlinie) und Hofkirchen (ca. 4,5 km Luftlinie). Das Bewertungsanwesen und die zugehörigen Grundstücke befinden sich somit im südöstlichen Teil der Gemeinde Iggensbach und damit auch im Süden des Landkreises Deggendorf, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Passau.

Das Hofstellenanwesen liegt auf einer Höhe von rund 460 m über Normalnull und die etwa 330 m entfernte Autobahn A 6 liegt auf rund 428 m über Normalnull in einem leichten Taleinschnitt, weswegen der Lärm der nahen Autobahn, je nach Windrichtung, nur bedingt wahrnehmbar ist und damit als störend empfunden wird.

Zu dem Anwesen Sieberding 19 gehören insgesamt 26 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 204880 m<sup>2</sup> bzw. 20,4880 ha und die Bewertungsflächen befinden sich alle in der Gemarkung Iggensbach. Ein Teil des Grundstücksbestandes schließt unmittelbar an das Hofstellenanwesen an, der Großteil der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt zwischen etwa 200 m und bis zu ca. 1,1 km Luftlinie bzw. 1,8 km Wegstrecke von der Hofstelle entfernt. Von den insgesamt 20,4880 ha werden laut Flurstücks- und Eigentümernachweis etwa 6,1622 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 5,9016 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 7,7360 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschenflächen. Schließlich werden noch etwa 0,0995 ha als Weg genutzt und bei ca. 0,0091 ha handelt es sich um ein Fließgewässer. Die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Bereiche auf dem Hofstellenanwesen (Flurstück 2427 und Teilfläche von Flurstück 2428) nehmen inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen einen Flächenbereich von rund 0,5796 ha ein.

Der Großteil des Gebäudebestandes und die Baulichen Anlagen befinden sich auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 (ca. 5007 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen) und die im Ostteil der Hofstelle befindliche Maschinenhalle sowie eine Wellblechgarage (zusammen ca. 789 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff) befinden sich auf dem Flurstück 2428. Auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 befinden sich ein dreigeschossiger Wohnhauskomplex (ca. Bj. 1910 und 1989), eine in Teilen bereits eingestürzte Scheune (ca. Bj. 1910), ein Rinderstall mit deckenlastigem Obergeschoss (Bj. 1970), ein kleiner Holzschuppen (ca. Bj. 1950), zwei überdachte Fahrsilos (ca. Bj. 1970 und 1980), eine offene Güllegrube mit Mistlege (ca. Bj. 1983) und eine bereits eingestürzte ehemalige Güllegrube (ca. Bj. 1970). Auf dem Ostteil des Hauses und auf dem ehemaligen Rinderstall ist jeweils eine Aufdach-Photovoltaikanlage installiert. Die in zwei Bauabschnitten erstellte Maschinenhalle (ca. Bj. 1970 und 1985), befindet sich, bis auf die nordwestliche Gebäudeecke, auf dem östlich anschließenden Flurstück 2428. Unmittelbar westlich von Flurstück 2427, aber ebenfalls auf dem Flurstück 2428, befindet sich eine Wellblechgarage (ca. Bj. 1990).

Das Flurstück 2428 (52016 m<sup>2</sup>) umschließt das Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 (5328 m<sup>2</sup>) an fast allen vier Seiten, sodass es sich hierbei um einen zusammenhängenden Grundstückskomplex mit einer Gesamtfläche von 5,7344 ha handelt. Dieser Grundstückskomplex bildet somit eine räumliche und damit wirtschaftliche Einheit.

Verkehrsmäßig angebunden ist die Ortschaft Sieberding und damit auch das Hofstellenanwesen über die Kreisstraße DEG 39, die von Iggensbach nach Außernzell (ca. 6 km Wegstrecke) führt. Etwa auf halber Strecke zwischen den beiden Orten zweigt eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden ab und diese führt über Sieberding und die Autobahn A 3 nach Schöllnstein. Ein sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz liegt zudem über die beiden Autobahnanschlussstellen Iggensbach und Garham an die A 3 (Regensburg – Passau) vor, die jeweils etwa 5 km Wegstrecke vom Hofstellenanwesen entfernt sind. Bis auf eine Acker- und eine Grünlandfläche verfügen alle landwirtschaftlich genutzten Flächen über einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

Die 26 zum Anwesen Sieberding 19 gehörigen Grundstücke sind beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368 vorgetragen.

### Nutzungsberechtigte bzw. Bewirtschafter der Grundstücke

Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers 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 Sieberding in Iggensbach 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

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

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 Kleegras 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.

Den als Feld genutzten Flurstücken 2465 und 2501 sowie den als Feld genutzten Grundstücksanteilen der Flurstücke 2402 und 2428 ist vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2<sup>6</sup> (hohe Erosionsgefahr) zugeteilt.

### Schutzgebietsausweisungen

Der gesamte bebaute und unbebaute Grundstücksbestand liegt im Bereich des Naturparkgebietes „Bayerischer Wald“ und bis auf das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427, die daran anschließenden Flurstücke 2424 und 2425 sowie den Westteil von Flurstück 2428 liegen alle Bewertungsgrundstücke auch im Bereich des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

Die teilweise staunasse Geländemulde im Südostteil von Flurstück 2428 („Feuchte Geländerinne östlich von Sieberding“) und der Gebüschesaum entlang der Südostseite von Flurstück 2676 (Feuchtwiesenbereich, der zum Teil mit Auwald bestockt ist) sind seit 2010 bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf als Biotop erfasst (siehe Anlage I, Blatt 9 und Blatt 29).

### Agrarstruktur<sup>7</sup> und Grundstücksgrenzen

Da nicht alle landwirtschaftlichen Bewertungsflächen in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen waren, ist nur ein Teil der Grundstücksgrenzen abgemarkt und durch Grenzzeichen (Grenzsteine) markiert. 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.

---

<sup>6</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

<sup>7</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.

Da nicht alle landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Gemarkung Iggensbach in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen waren, sind nicht alle Bewertungsgrundstücke über öffentlich gewidmete und gut ausgebauten Wege verkehrsmäßig erschlossen. Die Ackerfläche mit der Flurnummer 2501 und der in einem Waldgebiet gelegene Wiesenbereich von Flurstück 2524 verfügen über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Diese Grundstücke können nur über die angrenzenden Nachbarflächen angefahren werden. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken ist über das sogenannte Notwegerecht gemäß § 917 BGB gewährleistet.

Die insgesamt etwa 12,06 ha ldw. Fläche sind derzeit auf zwölf Feldstücke verteilt, wobei die Ein- bzw. Aufteilung natürlichen Begrenzungen (Grenze zwischen Acker- und Grünlandnutzung) geschuldet ist (v. a. beim Flurstück 2428 im Anschluss an die Hofstelle). Die Durchschnittsgröße der zwölf Feldstücke liegt demnach bei etwa 1,00 ha (= ca. 12,06 ha : 12 Feldstücke) und damit geringfügig über dem Mittelwert aller Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Iggensbach ( $\varnothing$  ca. 0,90 ha) bzw. im gesamten Landkreis Deggendorf ( $\varnothing$  ca. 0,80 ha).

Die Hangneigung der als Acker genutzten Grundstücksbereiche liegt zwischen ca. 3 % (Ostteil von Fl.-Nr. 2402) und rund 12 % (Fl.-Nr. 2501 und 2428) im gewichteten Mittel bei knapp 10 %. Aufgrund der Hangneigung, vor allem in Verbindung mit der Feldstückgröße, liegt bei den Ackerflächen die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 vor.

### Denkmalschutz

Keines der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 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 selbständige Gemeinde Iggensbach zählt rund 2200 Einwohner und besteht aus 28 Ortsteilen bzw. Weilern. Der Hauptort Iggensbach liegt in der Region Donau-Wald (Region 12), rund 4 km Luftlinie östlich des Donautales (ca. 305 m über Normalnull) an den ersten Erhebungen des Bayerischen Waldes auf ca. 380 m über NN.

In den Karten der Regionalplanung 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, außer der bereits bestehenden A 3), eines Vorrats- oder Vorranggebietes für Bodenschätzungen oder für Windenergie, usw.

Das Hofstellenanwesen befindet sich auf rund 460 m über NN und die zum Anwesen gehörigen Grundstücke liegen auf einer Höhe zwischen rund 343 m (Flurstück 2676) bis 483 m (Flurstück 2460 m über NN. Der Bereich der Gemeinde Iggensbach ist Bestandteil des Naturparkgebietes Bayerischer Wald und der Großteil davon liegt auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Durch das Gemeindegebiet fließt die Kleine Ohe, die zum Einzugsbereich der Donau gehört und bei Schöllnach in die Donau mündet.

#### Kaminkehrer und Heizungsanlagen

Zuständiger Kaminkehrer für das Anwesen Sieberding 19 in 94547 Iggensbach ist  
Nach Angaben des zuständigen Kaminkehrermeister liegt bezüglich der Heizungsanlagen auf dem Anwesen folgende Situation vor:

- Das Anwesen gehört seit 1983 zu seinem Kehrbezirk. Damals war im Bad ein Holz befeuerter Badeofen (ca. 5 kW) und seit 1993 ist in der Küche ein Holz befeuerter Küchenherd (ca. 8 kW) vorhanden.
- Der Kaminkehrer ist vor rund elf Jahren letztmals auf dem Anwesen gewesen, danach nicht mehr, weil das Anwesen seit dieser Zeit nicht mehr bewohnt wird.
- Welche Feuerstätten jetzt auf dem Anwesen vorhanden sind, ist nicht bekannt, der Kaminkehrer geht aber davon aus, dass sich seit seinem letzten Einsatz auf dem Anwesen an den Feuerstätten nichts geändert hat, weil das Anwesen unbewohnt ist.
- Mängelanzeigen bzw. behördliche Auflagen bezüglich der Feuerstätten gibt es nicht.

### Energieausweis bzw. Energiepass

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

### Gewerbebetrieb

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Iggensbach ist für das Anwesen mit der Anschrift Sieberding 19 in 94547 Iggensbach bzw. eine dort gemeldete Person kein Gewerbe angemeldet.

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

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Iggensbach ist derzeit keine Person mit Haupt- oder Nebenwohnsitz im Wohnhaus mit der Anschrift Sieberding 19 in 94547 Iggensbach gemeldet:

### Grund- und Allgemeinversorgung, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzsituation<sup>8</sup>

Die seit vielen Jahren und nahezu konstant etwa 2200 Einwohner zählende Gemeinde Iggensbach besteht aus 28 Ortsteilen, wobei ein Großteil davon Weiler oder Einzelanwesen sind. Größere Siedlungsgebiete gibt es lediglich im Hauptort Iggensbach und in der Ortschaft Reichenbach, ansonsten ist das gesamte Gemeindegebiet noch weitestgehend landwirtschaftlich geprägt.

Im Hauptort Iggensbach gibt es mehrere Einrichtungen der Grundversorgung, wie Bäcker, Metzger einen Lebensmittelmarkt und eine Drogerie, Einzelhandelsgeschäfte und auch einen Allgemeinarzt, aber keine Apotheke. In der Ortschaft Iggensbach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule und mit der Nachbargemeinde Winzer besteht ein Schulverband, wobei sich die Mittelschule in der ca. 10 km von Sieberding entfernten Ortschaft Winzer befindet. Die nächste Realschule befindet sich in Schöllnach und Gymnasien gibt es in Niederalteich, Vilshofen und Deggendorf.

---

<sup>8</sup> Daten z. T. aus Statistik Kommunal vom Bayerischen Landesamt für Statistik

In der ca. 25 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 Autobahnanschlussstellen Iggensbach und Garham nach Passau. Von Deggendorf verläuft die St 2125 nach Hengersberg und von dort führt dann die St 2126 über Iggensbach nach Außernzell. Von Iggensbach aus führt die Kr DEG 39 in Richtung Südosten nach Garham und etwa auf halber Wegstrecke zwischen den beiden Ortschaften zweigt eine Gemeindeverbindungsstraße in südlicher Richtung ab. Diese Gemeindeverbindungsstraße führt über Sieberding und die A 3 nach Schöllnstein. Von der durch Sieberding verlaufenden GVS zweigt die nicht ausgebauten Ortsstraße in Richtung Osten ab, wo sie nach ca. 100 m Wegstrecke am westlichen Rand des Bewertungsanwesens Sieberding 19 endet. Über die aufgeführten Straßen sind das Bewertungsanwesen und die zugehörigen Grundstücke gut an das regionale bzw. sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die äußere Verkehrslage des Bewertungsanwesens Sieberding 19 stellt sich wie folgt dar (ca. Straßenkilometer):

Entfernung zur Ortschaft Außernzell (Nachbargemeinde im Nordosten)	3,5 km
Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Garham (A 3: Nürnberg - Passau):	4,5 km
Entfernung zur Ortschaft Iggensbach (Sitz der Gemeinde im Nordwesten):	4,8 km
Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Iggensbach (A 3: Nürnberg - Passau):	5,2 km
Entfernung zur Ortschaft Hofkirchen (Nachbargemeinde im Südwesten)	7,5 km
Entfernung zur Ortschaft Schöllnach (Nachbargemeinde im Norden)	8,0 km
Entfernung zur Ortschaft Eging am See (Nachbargemeinde im Osten)	8,7 km
Entfernung zur Ortschaft Winzer (Nachbargemeinde im Westen)	11 km
Entfernung zur Stadt Vilshofen (nächste Stadt im Süden)	15 km
Entfernung zur Ortschaft Hengersberg (Nachbargemeinde im Nordwesten)	17 km
Entfernung zur Stadt Deggendorf (Kreisstadt):	26 km
Entfernung zur Stadt Passau (benachbarte Kreisstadt im Südosten):	30 km
Entfernung nach Landshut (Bezirkshauptstadt):	93 km
Entfernung nach München (Landeshauptstadt):	165 km

### Planungsrechtlicher Zustand und Erschließung des Hofstellengrundstücks

Alle Bewertungsgrundstücke liegen mit jeweils der gesamten Grundstücksfläche im unbeplanten Außenbereich. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Iggensbach sind die Grundstücke als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Der mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereich auf dem Flurstück 2427 war und ist somit im Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet bzw. Dörfliches Mischgebiet (= MD-Fläche<sup>9</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. Aufgrund der Außenbereichslage bzw. der damit einhergehenden planungsrechtlichen Situation ist derzeit keine gewerbliche Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude möglich. Man kann aber davon ausgehen, dass der Gebäudebestand nach wie vor Bestandsschutz genießt. Diese Aussage gilt insbesondere für das Wohnhaus, obwohl das Anwesen bereits seit über zehn Jahren leer steht bzw. dort niemand mit Wohnsitz gemeldet ist<sup>10</sup>. Diese Aussage wird vom Haupt- und Bauamt der Gemeinde Iggensbach sowie vom Bauamt am Landratsamt Deggendorf bestätigt.

Das Hofstellenanwesen auf dem Flurstück 2427 ist über die von Westen zum Anwesen führende Ortsstraße (Fl.-Nr. 2426) und den von Norden zum Anwesen führenden Weg (Fl.-Nr. 2426/1) an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Beide Zufahrtswände befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet, aber nicht ausgebaut.

---

<sup>9</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.

<sup>10</sup> Nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - Absatz 4, Nr. 1 c wird das Baurecht verwirkt bzw. verfällt der Bestandsschutz, sofern die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt

Die Asphaltdecke der Orts- bzw. Zufahrtsstraße von Westen zum Hofstellenanwesen ist stark brüchig bzw. weist starke Schäden auf. Bei der Straße oder besser gesagt dem nicht ausgebauten asphaltierten Weg mit der Fl.-Nr. 2426 handelt es sich um eine noch nicht erstmalig hergestellte Ortsstraße, bei deren Ausbau höchstwahrscheinlich der Großteil der Kosten als Straßenausbaubeuräge auf die Eigentümer des Anwesens Sieberding 19 umgelegt würden. Nach Mitteilung der Gemeinde Iggensbach ist aber nicht geplant, die von Westen bzw. von der Gemeindeverbindungsstraße zum Anwesen Sieberding 19 führende Ortsstraße auszubauen.

Das Anwesen mit der Anschrift Sieberding 19 in 94547 Iggensbach ist im Jahr 1988 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen worden. Bezuglich der Wasserversorgung ist eine Grundstücksfläche von 1543 m<sup>2</sup> mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden. Bezuglich der Geschossfläche sind die beiden Wohnhausbereiche (234 m<sup>2</sup> + 288 m<sup>2</sup>) mit einer Geschossfläche von insgesamt 522 m<sup>2</sup> mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden.

Wegen der großen räumlichen Entfernung bzw. der sehr hohen Anschlusskosten sind alle Wohnanwesen des Ortsteiles Sieberding nicht an die Entwässerungsanlage (Abwasserkanal) der Gemeinde Iggensbach angeschlossen worden. Die Eigentümer der Wohnanwesen in der Ortschaft Sieberding waren damit verpflichtet mit dem Bau einer biologischen Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herzustellen. Dieser Verpflichtung mussten die Eigentümer von Wohnanwesen bis zum Ende des Jahres 2014 nachkommen bzw. bis zum Ende des Jahres 2014 mussten sie über den Bau einer Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herstellen. Da das Anwesen aber seit mehr als zehn Jahren und damit bereits vor 2014 leer gestanden hat, wurde der Bau einer Kleinkläranlage auf dem Anwesen von der zuständigen Behörde, der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Deggendorf, nicht überprüft. Nach Mitteilung des zuständigen Sachbearbeiters der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Deggendorf,

wird turnusgemäß geprüft, ob der Bau einer Kleinkläranlage erfolgt ist. Diese Prüfung steht Ende des Jahres 2025 wieder an und sofern das Anwesen weiterhin unbewohnt sein sollte, ist der Bau einer Kleinkläranlage auch nicht erforderlich. Sollte aber wieder jemand mit Wohnsitz auf dem Anwesen gemeldet werden, ist es zwingend erforderlich über den Bau einer Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herzustellen.

Bei den mit dem Wohnhauskomplex und dem ehemaligen Rinderstall bebauten Grundstücksbereichen (zusammen ca. 1543 m<sup>2</sup>) handelt es sich demnach um eine teil-erschlossene Baufläche im Außenbereich, die bezüglich der Wasserversorgung als er-schlossen gilt. Bei den restlichen, mit Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Grundstücksbereichen auf dem Hofstellenanwesen handelt es sich demnach um eine nicht erschlossene Baufläche im Außenbereich.

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

#### **Bodenarten - Bodentypen**

Die landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche werden weitgehend so genutzt, wie im Flurstücks- und Eigentümer-nachweis angegeben. Hauptsächlich vorkommende Bodenarten bei den Ackerflächen sind der stark lehmige Sand (SL) und der sandige Lehm (sL), zu einem geringen Anteil der Lehm (L). Bei den Grünlandflächen liegt einheitlich die Bodenart Lehm vor.

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

Die Zustandsstufen<sup>11</sup> der Ackerflächen liegen überwiegend bei 5, zu einem geringen Teil bei 4. Der Humus- bzw. Feinerdeanteil<sup>12</sup> der Böden ist gering bis durchschnittlich (Mineralböden), weshalb die Wasserhaltefähigkeit nur bei den Lehmböden als gut ein-zustufen ist, bei den lehmigen Sandböden hingegen nicht.

---

<sup>11</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>12</sup> Feinerdetiale 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

Als Bodentypen liegen bei den Ackerflächen teilweise die Parabraunerde und auf den Kuppen bzw. den höher gelegenen Bereichen zum Teil der relativ nährstoffarme Ranker vor. Für den Bodentyp Ranker ist kennzeichnend, dass das bodenbildende Ausgangsmaterial in Form von Steinen oder gar Felsen unmittelbar unter der geringen Oberbodenauflage zum Vorschein kommt (A-C – Boden). Bei dem teilweise staunassen Bereich von Flurstück 2676 liegt der vom hohen Grundwasserstand geprägte Gley vor.

#### Wertzahlen:

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen<sup>13</sup> eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bewertungsflächen liegen zwischen 10 (Teilfläche im Osten von Flurstück 2465) und 50 (Teilfläche von Flurstück 2699) und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 41,19<sup>14</sup> (= Bodenklimazahl). Die Flächen liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit unter dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen in der Gemarkung Iggensbach ( $\varnothing$  Acker- bzw. Grünlandzahl ca. 46,8) und auch deutlich unter dem Landkreismittel ( $\varnothing$  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>15</sup>:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 755 mm/m<sup>2</sup>
- Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,5 °C
- Die Vegetationsdauer liegt bei ungefähr 233 Tagen/Jahr
- Die Höhe der Grundstücke liegt zwischen etwa 344 m (Flurstück 2676) und etwa 486 m (Flurstück 2460) über Normalnull

<sup>13</sup> Acker- bzw. Grünlandzahl = Ertragsmesszahlen des Grundstücks (= EMZ) : Fläche in a (1 a = 1 ar = 100 m<sup>2</sup>)

<sup>14</sup> 41,19 = 49497 Ertragsmesszahlen : 1201,66 ar landwirtschaftliche Fläche

<sup>15</sup> Wetterstationen Uttenkofen (323 m über NN) in der Gemeinde Stephansposching (Daten der Jahre 1991 bis 2024) bzw. Wetterstation Kirchberg im Wald (624 m über Normalnull; Daten der Jahre 2009 bis 2024)

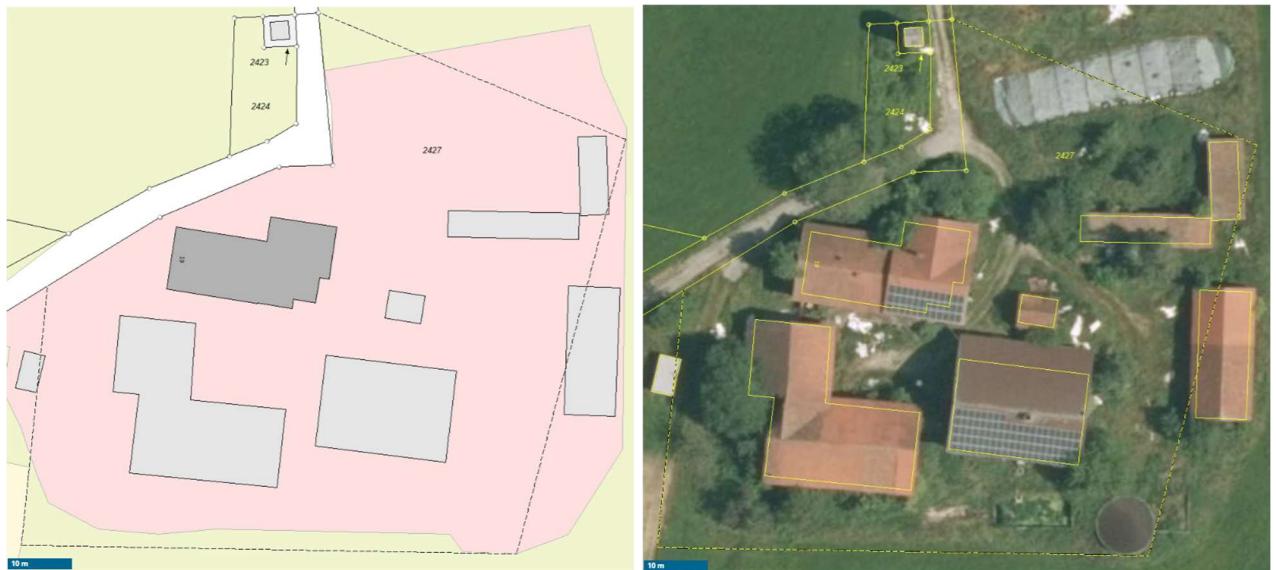
### **3.3 Die Beschreibung der Grundstücke**

Die Anlage I zum Gutachten enthält webbasierte und topographische Karten, Lagepläne (Flurkarten), Luftbilder, Flurstücks- und Eigentümer nachweise mit Beschrieb und teilweise Grundriss- und Schnittzeichnungen für den Ostteil des Wohnhauses, die Sachwertberechnungen für den nutzbaren Gebäudebestand sowie 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, soweit solche existieren, sind dem Unterzeichner von der Gemeinde Iggensbach zur Verfügung gestellt worden.

Der gesamte Gebäudebestand weist viele Baumängel und zum Teil gravierende Bauschäden auf. Der Westteil der L-förmigen Scheune und die unmittelbar südlich an den Stall anschließende Jauche- bzw. Güllegrube sind bereits eingestürzt. Das gesamte Anwesen macht einen unaufgeräumten bzw. ungepflegten Eindruck und die Gebäude sind in den zurückliegenden Jahren stark vernachlässigt worden, was in Teilen für die vorliegenden Bauschäden verantwortlich ist. 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 auch das Fotografieren der Gebäude im Innenbereich untersagt hat. Aus diesem Grund ist es auch nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, detaillierte Aussagen zu vorhandenen Baumängeln und Bauschäden in den Gebäuden zu machen, außer den offensichtlichen, von außen erkennbaren Baumängeln und Bauschäden.

Auf dem Anwesen Sieberding 19 ist seit rund zehn Jahren niemand mit Wohnsitz gemeldet bzw. seit etwa 2014 ist das Anwesen unbewohnt.

Das Hofstellengrundstück mit Flurnummer 2427 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 5328 m<sup>2</sup>; Lage: „Sieberding 19“ (siehe Anlage I, Blatt 1 bis Blatt 10 und Anlage II, Bilder 1 bis 24)



Das 5328 m<sup>2</sup> bzw. 0,5328 ha große Hofstellengrundstück befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Sieberding. Das 5,2016 ha große Flurstück 2428 umschließt das Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 weitestgehend, womit diese beiden Grundstücke nicht nur eine räumliche, sondern auch eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Gesamtgröße des von Süden nach Norden ansteigenden Grundstückscomplexes liegt bei 57344 m<sup>2</sup> bzw. 5,7344 ha und annähernd inmitten des Grundstückscomplexes befindet sich das mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenanwesen Sieberding 19.

Von dem über 5,73 ha großen Grundstückscomplex nimmt der mit Gebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich samt Umgriff- und Verkehrsflächen einen Flächenanteil von knapp 0,58 ha ein. Tatsächlich als Feld bewirtschaftet werden ca. 1,90 ha, knapp 2,55 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und die restlichen Grundstücksbereiche sind ein Lagerplatz für Erdaushub, Brennholz und Siloballen sowie eine Silo-Erdmiete (insgesamt ca. 1600 m<sup>2</sup>), Gebüschflächen (ca. 200 m<sup>2</sup>), eine Geländemulde mit Graben (ca. 450 m<sup>2</sup>) und staunasser Streuwiesenbereich (ca. 3700 m<sup>2</sup>).

Nordwestlich des Hofstellenanwesens, auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtstraße zur Hofstelle, befinden sich das nur 853 m<sup>2</sup> kleine Wiesengrundstück mit der Flurnummer 2425 und nördlich davon das nur 172 m<sup>2</sup> kleine Flurstück 2424 (ehemals als Gemüsegarten genutzt). Diese nahe beim Hofstellenanwesen befindlichen Grundstücke können somit bedingt auch noch dem Hofstellenkomplex zugeordnet werden.

Über die von der Gemeindeverbindungsstraße abzweigende und in Richtung Osten zum Hofstellenanwesen führende Ortsstraße werden der Hofstellenbereich und teilweise auch die zum Flurstück 2428 gehörigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksteile verkehrsmäßig erschlossen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit zur Hofstelle liegt von Norden her vor. Von dort zweigt von einer Gemeindeverbindungsstraße ein öffentlich gewidmeter, aber in schlechtem Zustand befindlicher Schotterweg ab, der von der Nordseite her zur Hofstelle führt und in Richtung Südwesten in die Ortsstraße mündet.

Unmittelbar nördlich des eingezäunten Flurstücks 2424 (ehemals Gemüsegarten) befindet sich auf dem Flurstück 2423 eine Trafostation und von dieser wird der gesamte, nördlich der Hofstelle befindliche Wiesen- und Ackerbereich von einer oberirdischen 20 kV Freileitung überspannt. Im nördlichen Bereich von Flurstück 2428, der als Wiese genutzt wird, befindet sich ein zugehöriger Mast für die 20 kV Freileitung, der die maschinelle Bewirtschaftung erschwert.

Das Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 ist Bestandteil des Naturparkgebiets Bayerischer Wald, es liegt aber nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Auf dem Flurstück 2427 befinden sich der zweiteilige Wohnhauskomplex, eine baufällige Scheune, ein deckenlastiger ehemaliger Rinderstall, ein kleiner Holzschuppen, zwei überdachte Fahrsilos, eine Mistlege und zwei Gülle- bzw. Jauchegruben, von denen eine bereits eingestürzt ist. Unmittelbar östlich an den Hofstellenbereich von Flurstück 2427 anschließend, aber bereits auf dem Flurstück 2428, befindet sich eine Maschinenhalle und am westlichen Rand des Anwesens, aber wiederum auf dem Flurstück 2428, befindet sich eine Wellblechgarage.

Auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 sind folgende 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 → ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe	Anteilige Grundstücks-fläche ca. in m <sup>2</sup>	Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet)
1	<b><u>1/1 und 1/2:</u></b> Dreigeschossiges <u>Wohnhaus</u> ; ca. 49 % der Gebäudegrundfläche im Westteil (Gebäude 1/1; ca. Bj. 1910) und ca. 51 % der Gebäudegrundfläche im Ostteil (Gebäude 1/2; ca. Bj. 1989)	1910 und 1989	Westteil: Massivbau mit Mischmauerwerk im Erd- und Vollziegel im Obergeschoss; Holzbalkendecken; ungedämmte Dachhülle; Pfettendachstuhl; Dacheindeckung mit Tonfalzriegel; Ostteil: Massivbau mit Hochloch-Ziegelmauerwerk; vermutlich mit Betondecken zwischen den Geschossflächen; vermutlich ungedämmte Dachhülle; Pfettendachstuhl; Dacheindeckung mit Tonfalzriegel	817,20 m <sup>2</sup> (= 3 x 272,4 m <sup>2</sup> bzw. 402,48 m <sup>2</sup> im Westteil + 414,72 m <sup>2</sup> im Ostteil)	2250 m <sup>3</sup> (= 1040 m <sup>3</sup> + 1210 m <sup>3</sup> )	Westteil (ca. 49 % der BGF): Ø 13,76 m x Ø 9,75 m x [½ x (Ø 7,00 m + Ø 8,50 m)] Ostteil (ca. 51 % der BGF): Ø 14,40 m x 9,60 m x [½ x (Ø 7,25 m + Ø 10,25 m)]	800	359.200
2	<b><u>2/1 und 2/2:</u></b> L-förmige <u>Scheune</u>	1910	Klassische Zimmermannskonstruktion in Holzständerbauweise auf Natursteinfundamenten mit Pfettendachstuhl und Tonfalzriegel als Dacheindeckung	430,3 m <sup>2</sup>	2475 m <sup>3</sup>	Ø 25,09 m x Ø 17,15 m x [½ x (Ø 4,00 m + Ø 7,50 m)]	0	Abbruch- und Entsorgungskosten
3	<b><u>3:</u></b> Deckenlastiger <u>Rinderstall</u> mit Heu-/Strohlager im Obergeschoss	1970	Erdgeschoss Massivbau: Vermutlich Ziegelmauerwerk mit Stahlbetondecke zum Obergeschoss; Obergeschoss größtenteils freitragende Holzkonstruktion mit Pfettendachstuhl und Tonfalzriegel als Dacheindeckung; Giebelwand an der Westseite in Massivbauweise mit Betonsteinen	589,8 m <sup>2</sup> (= 294,9 m <sup>2</sup> x 2)	2211 m <sup>3</sup>	Ø 20,66 m x Ø 14,27 m x [½ x (Ø 5,50 m + Ø 9,50 m)]	0	0
4	<b><u>4:</u></b> <u>Holzschuppen</u>	1950	Zimmermannskonstruktion in Holzständerbauweise auf Natursteinfundamenten mit Sparrendachstuhl und Tonfalzriegel als Dacheindeckung	24,9 m <sup>2</sup>	100 m <sup>3</sup>	Ø 5,67 m x Ø 4,39 m x [½ x (3,00 m + 5,00 m)]	0	Abbruch- und Entsorgungskosten
	Übertrag	-	-	-	-	-	800	359.200

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 → ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und Firsthöhe	Anteilige Grundstücks-fläche ca. in m <sup>2</sup>	Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet)
	Übertrag	-	-	-	-	-	800	
5	<u>6: Überdachtes Fahrsilo</u>	1975	Betonboden und Betonsteinmauerwerk; Holzständerbauwerk mit Dachsparren als Überdachung und Tonfalzziegel als Dacheindeckung	82,0 m <sup>2</sup>	411 m <sup>3</sup>	20,71 m x Ø 3,96 m x [½ x (4,50 m + 5,50 m)]	0	Abbruch- und Entsorgungskosten
6	<u>7: Überdachtes Fahrsilo</u>	1975	Betonboden und Betonsteinmauerwerk; Holzständerbauwerk mit Dachsparren als Überdachung und Tonfalzziegel als Dacheindeckung	54,9 m <sup>2</sup>	275 m <sup>3</sup>	12,34 m x Ø 4,45 m x [½ x (4,50 m + 5,50 m)]	0	Abbruch- und Entsorgungskosten
7	<u>8: Jauche-/Güllegrube</u>	1970	Betonboden und Betonwände	19,7 m <sup>2</sup>	39 m <sup>3</sup>	5,88 m x Ø 3,35 m x 2,00 m	0	Abbruch- und Entsorgungskosten
8	<u>9: Offene Güllegrube mit Mistlege</u>	1983	Güllegrube: Betonboden und Betonwände in monolithischer Bauweise; Mistlege: Betonboden und Betonwände	62,2 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup>	280 m <sup>3</sup> 40 m <sup>3</sup>	Güllegrube: Durchmesser ca. 8,90 m und ca. 4,50 m tief; Mistlege: 8,00 m x 5,00 m	0 0	0 0
	Summen	-	-	-	-	-	800	359.200

Der Bausachwert für den Ostteil des Wohnhauses liegt bei etwa 359.200.- €, für den Westteil des Wohnhauses werden hingegen Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt. Da das Wirtschaftsgebäude deckenastiger Rinderstall und die Bauliche Anlage Güllegrube mit Mistlege weder wirtschaftlich noch technisch als nutzbar angesehen werden, werden diesem Gebäude bzw. der Baulichen Anlage keine Gebäudesach- und damit keine Zeitwerte zugewiesen. Der bauliche Zustand dieses Gebäudes und der Baulichen Anlage ist aber noch nicht so schlecht, dass es gerechtfertigt wäre, hierfür Abbruch- und Entsorgungskosten anzusetzen. Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten werden hingegen auch für die Scheune, den kleinen Holzschuppen, die beiden Fahrsilos und die Jauchegrube angesetzt, da diese Gebäude bzw. Baulichen Anlagen gravierende Bauschäden aufweisen bzw. als baufällig zu bezeichnen oder teilweise bereits eingestürzt sind. Nennenswerte Außenanlagen, denen man einen Sach- und damit Zeitwert zuordnen könnte, sind auf der Hofstelle nicht vorhanden.

Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer hat dem Unterzeichner die Besichtigung der Gebäude auf der Hofstelle bzw. den Zutritt zu den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden untersagt. Deswegen konnten die auf der Hofstelle befindlichen Gebäude nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, für die keine Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt werden, bezieht sich auf die in den Grundriss- und Schnittzeichnungen des Wohnhauses (Ostteil) aufgeführten Angaben bzw. die Feststellungen der Ortseinsicht, soweit die Gebäude von außen einsehbar waren.

#### **Wohnhaus Hs.Nr. 1 (Gebäude 1/1 ca. Bj. 1910 und Gebäude 1/2 Baujahr 1989)**

In der Anlage I sind eine Schnittzeichnung und Grundrisszeichnungen für das Unter- und Erdgeschoss sowie die Gebäudesachwertberechnung für den Ostteil des Wohnhauses aufgeführt (Blatt 6 bis 9 bzw. Blatt 10). Die Bilder 1 bis 12 in der Anlage II zeigen den Außenbereich des Gebäudes inkl. der Dacheindeckung und der auf der Südseite des östlichen Gebäudeteiles installierten Photovoltaikanlage. Der deutlich ältere Westteil des Wohnhauskomplexes ist vermutlich zwischen etwa 1900 und 1920 erbaut worden und etwa 1989 ist an der Ostseite ein „Neubaubereich“ angefügt worden. Vermutlich ist der Altbau im Westen nicht unterkellert, sodass beide Wohnhausbereiche jeweils drei Geschossflächen aufweisen. Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge ist das Erdgeschoss im Alt- und das Untergeschoss im Neubauteil des Hauses jeweils an der Nordseite in den Hang gebaut und den Bauplanunterlagen zufolge gibt es keine Verbindung zwischen den beiden Wohnhausbereichen.

Der Hauseingang zum Erdgeschoss des Altbauenteiles im Westen befindet sich an der Gebäudesüdseite und damit im Hofinnenraum. Der Zugang zum Neubauteil im Osten befindet sich ebenfalls an der Südseite und damit im Hofinnenraum, aber hier ist der Zugang zum Wohnhausbereich laut den Bauplanunterlagen nur über das Untergeschoss möglich. Von dort aus gelangt man in das Erd- und Dachgeschoss des östlichen Wohnhausteiles.

Westteil Wohnhaus (Gebäude 1/1; ca. Baujahr 1910; ca. 49 % der Bruttogrundfläche des Hauses)

Der Westteil des Wohnhauskomplexes ist dem äußereren Eindruck nach zwischen etwa 1900 und 1920 errichtet worden. Das Erdgeschoss ist an der Nordseite in den Hang gebaut und dieser Wohnhausteil ist vermutlich nicht unterkellert. Für diesen Gebäude- teil liegen keine Schnitt- bzw. Grundrisszeichnungen vor, sodass keine Aussagen zur Raumaufl- bzw. Einteilung möglich sind.

Höchstwahrscheinlich liegt im Bereich des Erdgeschosses ein Mischmauerwerk vor und die Wände im Obergeschoss bzw. an den Giebelseiten sind als Vollziegel („Reichsformat“) ausgeführt. Da keine Feuchtigkeitssperre zwischen den Natursteinfundamenten und dem aufliegendem Mischmauerwerk vorhanden ist, sind die Wände im Bereich des Erdgeschosses mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bis zu einer Höhe von etwa 1,50 m stark durchfeuchtet und vermutlich auch mit Schimmel überzogen. Die Wände im Außenbereich weisen starke Putzschäden und teilweise durchgängige Mauerrisse (v. a. im OG) auf, vermutlich sind derartige Bauschäden auch im Innenbereich vorhanden. Die Dacheindeckung ist an einigen Stellen undicht, weswegen zu vermuten ist, dass im Bereich des Dachgeschosses (Kamine; Balkenlager und aufliegende Bretterdielen) und des Obergeschosses (Balkendecken und Mauerübergänge zum Dachgeschoss) erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorliegen. In Teilbereichen ist evtl. schon die Standsicherheit gefährdet (Balkenlager und Mauerwerk an der Nordostseite im Obergeschoss – siehe Anlage II, Bild 10). Aufgrund des hohen Alters, dem äußereren Eindruck der Ortseinsicht zufolge und der Tatsache, dass das Wohnhaus seit über zehn Jahren unbewohnt ist, der Westteil vermutlich sogar schon länger, kann man davon ausgehen, dass dieser Wohnhausbereich im derzeitigen Zustand nicht bewohn- und damit nutzbar ist. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit liegt nicht nur eine weit unterdurchschnittliche Wohnqualität und ein außerordentlicher Sanierungsstau vor, es kann davon ausgegangen werden, dass eine Sanierung des westlichen Wohnhausbereiches in keinem wirtschaftlich vertretbarem Verhältnis zu der schlechten Bausubstanz und dem außerordentlichen Sanierungsrück- stand stehen. Aus den genannten Gründen werden für den westlichen Wohnhausbereich Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt.

Ostteil Wohnhaus (Gebäude 1/2; Baujahr 1989; ca. 51 % der Bruttogrundfläche des Hauses)

Der Ostteil des Wohnhauskomplexes ist etwa 1989 erbaut worden und hier ist das Untergeschoss an der Nordseite in den Hang gebaut. In der Anlage I, Blatt 6 bis Blatt 8, sind Schnitt- bzw. Grundrisszeichnungen für das Unter- und Dachgeschoss aufgeführt, wobei nicht bekannt ist, ob die in den Grundrisszeichnungen dargestellte Raumauf- bzw. Einteilung (z. B. Garage im Untergeschoss) tatsächlich auch so vorliegt.

Der Grundrisszeichnung zufolge sind im Untergeschoss folgende Räume vorhanden:

Bezeichnung	Ca. Grund- bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung/Sonstiges
Windfang / Treppenhaus	9,81 m <sup>2</sup>	Zugang von Südosten; ca. die Hälfte der Grundfläche nimmt der Treppenbereich ein; ein Fenster an der Ostseite.
Garage / Geräte	38,67 m <sup>2</sup> (= 13,63 m <sup>2</sup> + 25,04 m <sup>2</sup> )	Einfahrt in die Garage bzw. den Gerätraum von Osten; drei Fenster an der Südseite; Zugang von Gerätraum in die Diele im Untergeschoss; laut Grundrisszeichnung ist ein Kamin an der Nordseite zur Diele hin vorhanden, laut Luftbildaufnahme ist kein Kamin vorhanden.
Diele	14,28 m <sup>2</sup>	Zugang vom Treppenhaus und über die Diele Zugang zu allen Räumen im Untergeschoss, außer zum Öllagerraum; kein Fenster.
Keller I	8,89 m <sup>2</sup>	Zugang von Diele; kein Fenster.
Keller II	12,07 m <sup>2</sup>	Zugang von Diele; zwei Fenster an der Ostseite.
Waschraum / WC	9,81 m <sup>2</sup>	Zugang von Diele; ein Fenster an der Nordseite.
Öllagerraum	7,05 m <sup>2</sup>	Zugang über Heizungsraum; ein Fenster an der Westseite; drei Öllagertanks mit je 2000 l ( $\Sigma$ 6000 l).
Heizungsraum	6,62 m <sup>2</sup>	Zugang von Diele; Zugang zum Öllagerraum; ein Fenster an der Westseite; Kamin an der Ostseite zur Diele hin.

Laut Grundrisszeichnung liegt die Bruttonutzfläche aller Räume im Untergeschoss, inkl. Windfang/Treppenhaus, Heizungs- und Öllagerraum, bei etwa 107,20 m<sup>2</sup> und davon können rund 83,72 m<sup>2</sup> als Nutz- bzw- Lagerräume verwendet werden (Garage/Gerätraum, Diele, Keller I, Keller II und Waschraum). Zur Ausstattung der Räume, den verwendeten Baustoffen, der Bauausführung und evtl. vorliegenden Baumängeln bzw. Bauschäden sind keine Aussagen möglich.

Der Grundrisszeichnung zufolge sind im Erdgeschoss folgende Räume vorhanden:

Bezeichnung	Ca. Grund- bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung/Sonstiges
Windfang / Treppenhaus	9,81 m <sup>2</sup>	Zugang von Untergeschoss; ca. die Hälfte der Grundfläche nimmt der Treppenbereich ein; ein Fenster an der Ostseite; Zugang vom Treppenhaus zum Balkon an der Ostseite.
Diele	13,91 m <sup>2</sup>	Zugang vom Treppenhaus und über die Diele Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss; kein Fenster.
Küche	12,58 m <sup>2</sup>	Balkon entlang der Süd- und Ostseite von Küche, aber kein Zugang zum Balkon von der Küche aus; je ein Fenster an der Süd- und an der Ostseite; laut Grundrisszeichnung ist ein Kamin an der Nordseite zur Diele hin vorhanden, laut Luftbildaufnahme ist kein Kamin vorhanden.
Wohnen	25,04 m <sup>2</sup>	Zwei Fenster an der Südseite; Zugang zum Balkon an der Süd- und Ostseite von Obergeschoss über Balkontür.
Speise mit Vorräum	4,57 m <sup>2</sup> (= 3,04 m <sup>2</sup> + 1,53 m <sup>2</sup> )	Kein Fenster.
WC	3,56 m <sup>2</sup>	Kein Fenster.
Kind	14,30 m <sup>2</sup>	Je ein Fenster an der West- und an der Nordseite.
Bad	6,43 m <sup>2</sup>	Ein Fenster an der Nordseite.
Eltern	15,67 m <sup>2</sup>	Zwei Fenster an der Ostseite.

Bis auf den südlichen Gebäudeteil ist die Raumauf- bzw. Einteilung von Unter- und Erdgeschoss nahezu identisch, anstelle von Garage mit Geräteraum im Untergeschoss befinden sich im Erdgeschoss die Küche und das Wohnzimmer. Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Laut Grundrisszeichnung liegt die Bruttonutzfläche aller Räume im Erdgeschoss, inkl. Windfang/Treppenhaus, bei etwa 105,87 m<sup>2</sup> und davon können rund 96,06 m<sup>2</sup> als Wohn- bzw- Nutzräume verwendet werden (alle Wohn- und Nutzräume in der Wohnung im Erdgeschoss ohne das Treppenhaus). Der Balkon entlang der Südostseite des Erdgeschosses (Betonboden) weist etwa eine Nutzfläche von ca. 13,40 m<sup>2</sup> auf, wobei hier kein Balkongeländer vorhanden ist. Ansonsten sind zur Ausstattung der Räume, den verwendeten Baustoffen, der Bauausführung und evtl. vorliegenden Baumängeln bzw. Bauschäden keine Aussagen möglich.

Ohne den Windfang mit Treppenhaus sowie dem Heizungs- und Öllagerraum liegt die Nutzfläche der Räume im Unter- und Erdgeschoss in der Summe bei knapp 180 m<sup>2</sup>.

Da für das Ober- bzw. Dachgeschoss keine Grundrisszeichnung vorliegt, sind hierzu keine Aussagen möglich.

Das Außenmauerwerk aus 36er Hochlochziegeln ist dreilagig verputzt, das Dach mit Tonfalzziegeln eingedeckt, Dachrinnen, Fallrohre und Kaminverkleidung sind aus Kupferblech. Bei den annähernd quadratischen Fenstern handelt es sich um Zweischeiben-Wärmeschutzverglasungen in Holzrahmen mit unzureichender Wärmedämmung (Wärmeschutzverglasung der ersten Generation), gleiches gilt für die Balkontüren.

Auf der Südseite des Wohnhausdaches, im östlichen Teil des Hauses, befindet sich eine Aufdach-Photovoltaikanlage mit insgesamt 36 Modulen.

#### **Deckenlastiger Rinderstall mit Heu- und Strohlager im Obergeschoss (Gebäude 3; Bj. 1970)**

Das knapp 20,7 m lange und gut 14 m breite Gebäude befindet sich im zentralen Bereich des Hofstellenanwesens. Vermutlich handelt es sich um einen zweireihigen Rinderstall mit mittig angeordnetem Futtertisch und integrierter Milchkammer im Nordwestteil des Erdgeschosses. An der West- und Ostseite befinden sich zwei Holzflügeltore, über welche man in den Stall bzw. auf den Futtertisch fahren kann. Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise ausgeführt und zum Obergeschoss hin ist eine Betondecke eingezogen, die vermutlich entlang dem Futtertisch von mehreren Beton- oder Stahlsäulen unterfangen ist. Bis auf die Giebelwand an der Westseite (unverputztes Betonsteinmauerwerk) ist das Obergeschoss vermutlich als freitragende Holzständerkonstruktion mit Sparrendachstuhl ausgeführt. An der Nordseite ist das Dach auf eine Länge von rund 4,0 m vorgezogen, sodass dort ein entsprechend breites Vordach vorhanden ist. Aufgrund des Baujahres und der Bauausführung (nur je ein Einfahrtstor und keine Stalltüren an den Giebelseiten) handelt es sich im Stallbereich vermutlich um einen Anbindestall mit Kurzständen und Güllekanälen.

Gebäudeart	Zweigeschossiges Gebäude mit Rinderstall im Erdgeschoss (inkl. Milch- und Futterkammer) und Obergeschoss als Heu- und Strohlager. Erdgeschoss in Massivbauweise (vermutlich 30er Hochlochziegel) und Obergeschoss vermutlich freitragender Holzständerbau mit Sparrendachstuhl.
Nutzung	Erdgeschoss zweireihiger Rinderstall mit Anbindehaltung, vermutlich Kurzstände für Milchvieh mit Güllekanälen und Gitterrostabdeckung; Jungviehbereich entweder auf Kurzständen in Anbindehaltung auf Gitterrosten oder Boxen für Jungvieh auf Vollspaltenböden. Obergeschoss früher als Heu- und Strohlager genutzt.

<b>Rohbau</b>	
Außen- und Innenwände	Erdgeschoss: Vermutlich 30er Hochlochziegel mit Dreilagenputz, Mauerwerk im Bereich entlang der Göllekanäle evtl. mit Fliesen belegt. Obergeschoss: Giebelwand an der Westseite unverputzte Betonsteine; Wände an Nord-, Ost- und Südseite gesäumte Bretter auf Balkenlager.
Geschossdecken	Vermutlich Betondecke mit mehreren Beton- oder Stahlsäulen entlang dem Futtertisch.
Dachform	Satteldach mit ca. 30 bis 35 % Dachneigung.
Dacheindeckung	Ton- oder Beton-Dachpfannen.
Dachrinnen, Fallrohre, sonstige Verwahrungen	Dachrinnen und Fallrohr an der Süd- und Nordseite in Zinkblech (stark korrodiert).
<b>Ausbau; Ausstattung</b>	
Böden	Betonboden im Bereich Futtertisch, Liegeflächen für Kühe und Treibgänge; Göllekanäle mit Gitterrostabdeckung.
Türen/Tore	Zweiflügelige Holztore an der West- und Ostseite mit je ca. 2,80 m Einfahrtbreite und ca. 250 m Einfahrthöhe; Metalltüren als Zugang zu Milch- und Futterkammer an der Gebäudenordseite.
Fenster	Einscheibige Fenster in Betonrahmen.
Treppen	Vermutlich Holztreppe zum Obergeschoss.
Anzahl Steckdosen	Nicht bekannt; Licht- und vermutlich auch Kraftstromanschluss (220 V und 380 V).
Besondere Bauteile / Außenanlagen	Ca. 4,0 m breites Vordach an der Nordseite; Dunstabzug-Kamin in der Gebäudemitte; auf der Südseite des Daches befindet sich eine Aufdach-Photovoltaikanlage mit insgesamt 88 Modulen.
<b>Baulicher Zustand</b>	
Baumängel/Bauschäden	Witterungsschäden an der Außenfassade (Putz- und Mauerwerkschäden im Erdgeschoss; Bretterverkleidung im Obergeschoss teilweise schadhaft oder fehlend); Schäden an den Einfahrttoren und Türen; Dacheindeckung entlang dem Dachfirst teilweise kaputt oder teilweise nicht vorhanden bzw. Loch in der Dachhülle (siehe Bilder 17 bis 20 in der Anlage II), deshalb Eintritt von Niederschlagswasser.

### **Die Photovoltaikanlagen auf dem Wohnhaus und dem Rinderstall**

Auf den Südseiten des Wohnhausdaches (Ostteil Wohnhauskomplex) und dem Rinderstall 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. Außerdem ist auf den Luftbildern zu erkennen, dass mindestens zwei Module auf dem Dach des Wohnhauses und ein Modul auf dem Dach des Rinderstalls defekt bzw. „durchgebrannt“ oder geschmolzen sind (siehe Anlage II, Bilder 5, 6, 17 und 18).

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

Luftbild aus dem Jahr 2010



Luftbild aus dem Jahr 2013



Aus den oben aufgeführten Luftbildern kann man ersehen, dass die auf dem Wohnhaus und dem Rinderstall installierten Photovoltaikanlagen im Zeitraum zwischen Sommer 2010 und Sommer 2013 installiert worden sind. Es sind dies insgesamt 36 Module auf dem Wohnhaus und 88 Module auf dem Stall, in der Summe somit 124 Module. Aufgrund des Herstellungs- bzw. Installationszeitraumes wird davon ausgegangen, dass die auf den zwei Gebäuden installierten Photovoltaikanlagen eine Leistung von rund 22,94 kWp<sup>16</sup> aufweisen und etwa im Jahr 2011 in Betrieb gegangen sind. 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.

Aufgrund mangelnder Datengrundlage erfolgt die Berechnung des Barwertes der gesetzlich garantierten Einspeisevergütung nach dem SolarAtlasBayern und es wird von einer durchschnittlichen Jahresenergieleistung von ca. 900 kW/kWp installierter Leistung ausgegangen (Dachfläche an der Südseite, Dachneigung ca. 30 %, keine Verschattung oder sonstige Einflüsse).

<sup>16</sup> 22,94 kWp = 124 Module x ca. 0,185 kW/Modul

Die gesetzlich garantierte Einspeisevergütung wird für das Jahr der Inbetriebnahme und 20 darauffolgenden Jahre gewährt. Die Restnutzungsdauer der Photovoltaikanlagen auf den beiden Dächern wird auf etwa 7 Jahre und 70 Tage, somit auf rund 7,19 Jahre<sup>17</sup> geschätzt. Da auf den Luftbildern zu erkennen ist, dass mindestens zwei Module auf dem Dach des Wohnhauses und ein Modul auf dem Dach des Rinderstalls „durchgebrannt“ oder geschmolzen sind, wird davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlagen auf den beiden Dachflächen derzeit nicht funktionsfähig sind und deshalb keinen Strom erzeugen können. Aus wirtschaftlicher Sicht ist es deshalb zwingend erforderlich zunächst die defekten Module und vermutlich auch defekte Kabelstränge (DC-Leitungen) auszutauschen, damit die Anlagen wieder Strom erzeugen können. Inkl. Arbeitszeit, Module und Kabelstränge sowie Arbeitsgeräte (Hubsteiger) wird hierfür ein Betrag in Höhe von ca. 1.500.- € als angemessen erachtet.

Parameter	Photovoltaikanlagen	Betrag in €
Jahresenergieleistung in kWh/kWp x Leistung der Anlage in kWp x Einspeisevergütung in €/kWh	900 kWh/kWp x 22,94 kW x 0,2874 €/kW	5933,66
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 12 %		-712,04
Jährlicher Reinertrag		5221,62
Restnutzungsdauer ca. .... Jahre, k = 7 % → Vervielfältiger	ca. 7,19 Jahre → 5,860 <sup>18</sup>	
Jährlicher Reinertrag in € x Vervielfältiger = Barwert der Einspeisevergütung	5221,62 x 5,860	30598,69
Kosten für Austausch defekte Module inkl. Material, Maschineneinsatz und Arbeitszeit		-1500,00
Saldo Barwert der Einspeisevergütung abzüglich Reparaturkosten		<b>29098,69</b>

Merkantile Werteinflüsse der PV-Anlagen auf den beiden Dächern durch optische Beeinträchtigungen, Nutzungseinschränkungen, Erneuerungs-, Rückbau- und Entsorgungskosten sind nicht anzunehmen. Steuerliche Effekte werden nicht berücksichtigt.

<sup>17</sup> 7 Jahre und 70 Tage = Zeitraum vom 21.10.2024 (Datum Ortstermin) bis zum 31.12.2031 (Ende der garantierten Einspeisevergütung)

<sup>18</sup> Rentenbarwertfaktor bei 7 % und 7,19 Jahre (interpoliert)

Da keine belastbaren objektspezifischen Daten vorliegen und die beiden Anlagen derzeit offensichtlich Schäden aufweisen und damit nicht funktionsfähig sind, ist die Berechnung mit großen Unsicherheiten behaftet. Daher wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von etwa 31 % auf das ermittelte Ergebnis vorgenommen. Der Werteinfluss der auf dem Wohnhaus- und dem Stalldach installierten Photovoltaikanlage als Bauliche Anlage für die beiden Gebäude wird auf insgesamt etwa 20.000.- € geschätzt.

Berechnung der Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten nach m<sup>3</sup> umbauten Raum (BRI) für die wirtschaftlich bzw. technisch nicht mehr nutzbaren und somit nicht sanierungswürdigen Gebäude und Bauliche Anlagen auf dem Hofstellengrundstück

Da die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gebäude 1/1 (Westteil von Wohnhauskomplex), 4 (Holzschuppen), der Baulichen Anlagen 6 und 7 (zwei überdachte Fahrsilos) sowie 8 (ehemalige Jauchegrube) nicht mehr gegeben ist und die Gebäudebereiche 2/1 und 2/2 als baufällig zu bezeichnen bzw. teilweise bereits eingestürzt sind, werden dafür Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt. Bezüglich der Größen bzw. Massen liegt ein für einen landwirtschaftlichen Betrieb durchschnittlicher Gebäudebestand vor und da mehrere Gebäude bzw. Bauliche Anlagen abzubrechen und zu entsorgen sind, liegen die Abbruch- und Entsorgungskosten im mittleren Bereich. Von Vorteil ist zudem, dass sich die Gebäude nicht auf Grundstücksgrenzen oder nahe angrenzender Gebäude befinden und somit ausreichend Umgriff- bzw. Verkehrsflächen für die Abbruchmaschinen vorliegen. Der für die einzelnen Gebäude bzw. Bauwerke errechnete Betrag an Abbruch- und Entsorgungskosten gilt nur, sofern alle o. a. aufgeführten, nicht sanierungswürdigen bzw. baufälligen Gebäude und Bauliche Anlagen abgebrochen und entsorgt werden.

Entsprechend der Bauausführung, der verwendeten Baustoffe und der Größe des Gebäudes fallen pro m<sup>3</sup> Bruttonrauminhalt (BRI) in massiver Bauart Abbruch- und Entsorgungskosten von rund 20.- €/m<sup>3</sup> (Fahrsilos) und bis zu 40.- €/m<sup>3</sup> (Jauchegrube) an und pro m<sup>3</sup> BRI in leichter Bauart (Holzbauten) zwischen ca. 4,50 €/m<sup>3</sup> (Scheune) und bis zu 8.- €/m<sup>3</sup> (Holzschuppen) an.

Die aufgeführten Beträge beinhalten die gesetzliche MwSt. und decken sich etwa mit den Angaben in der entsprechenden Fachliteratur<sup>19</sup>.

Es ist zu vermuten, dass sich in den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf dem Hofstellengrundstück viele, zumeist wertlose bzw. unbrauchbare Inventarbestandteile und auch Unrat bzw. Müll befinden, der vor Abbruch der Gebäude geräumt und entsorgt werden muss. Die Kosten hierfür werden auf etwa 10.700.- €<sup>20</sup> geschätzt.

Gebäude, Bauliche Anlage	Ca. Bruttoraum- inhalt (BRI) in m <sup>3</sup> in massiver / leichter Bauart	Ca. €/m <sup>3</sup> Abbruch- und Entsorgungs- kosten je m <sup>3</sup> BRI in massiver Bauart	Ca. €/m <sup>3</sup> Abbruch- und Entsorgungs- kosten je m <sup>3</sup> BRI in leichter Bauart	Ca. Abbruch- und Entsor- gungskosten inkl. MwSt. in €
Westteil Wohn- haus (1/1)	1040 / -	30,00	-	31.200
Scheune (2/1 und 2/2)	- / 2475	-	4,50	11.138
Holzschuppen (4)	- / 100	-	8,00	800
Überdachtes Fahrsilo (6)	180 / 231	20,00	7,00	5.217
Überdachtes Fahrsilo (7)	121 / 154	20,00	7,00	3.498
Jauchegrube (8)	39 / -	40,00	-	1.560
Räumungskosten	-	-	-	10.700
Summe	-	-	-	64.113

Die Abbruch-, Aufräumungs- und Entsorgungskosten für die technisch und wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren bzw. nicht sanierungswürdigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 2427 werden auf etwa 64.000.- € geschätzt.

<sup>19</sup> 1, Dr. Gütter und K. D. Stock → Abbruchkosten von Gebäuden und Freilegungskosten von Grundstücken;

2, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel → Baukosten 2000; 3, Referenzbeträge von Abbruchunternehmen

<sup>20</sup> 10.700.- € = (insgesamt ca. 15 t Haus- bzw. Restmüll x 245.- €/t) + (ca. 125 Akh x 45.- €/Akh) + (ca. 5 Container zu je 30 m<sup>3</sup> x 280.-€/Container inkl. An- und Abfahrt)

Das Grundstück mit der Flurnummer 2428 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 52016 m<sup>2</sup>; Lage: „Nähe Sieberding“ (siehe Anlage I, Blatt 1 bis 5, 9 und 10 sowie Anlage II, Bilder 1 bis 4 und 21 bis 40)



Bis auf einen kleinen Bereich an der Nordwestseite umschließt das 52016 m<sup>2</sup> bzw. 5,2016 ha große Flurstück 2428 das Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 nahezu vollständig. Am westlichen Rand des Hofstellenanwesens steht eine Wellblechgarage und am östlichen Rand eine Maschinenhalle, wobei sich diese beiden Gebäude auf dem Flurstück 2428 befinden. Die Flurstücke 2428 und 2427 stellen somit eine räumliche bzw. wirtschaftliche Einheit dar. Die Gesamtgröße des von Süden nach Norden ansteigenden Grundstückskomplexes liegt bei 57344 m<sup>2</sup> bzw. 5,7344 ha und annähernd inmitten des Grundstückskomplexes befinden sich die Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Baulichen Anlagen des Anwesens Sieberding 19.

Von dem 5,7344 ha großen Grundstückskomplex nimmt der mit Gebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Hofstellenbereich samt Umgriff- und Verkehrsflächen einen Flächenanteil von knapp 0,58 ha ein. Laut Aufmaß aus dem Luftbild bzw. dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem werden tatsächlich etwa 1,90 ha als Feld bewirtschaftet und knapp 2,55 ha sind uneingeschränkt als Wiese bzw. Grünland nutzbar. Die restlichen Grundstücksbereiche sind ein Lagerplatz für Brennholz und Siloballen (ca. 1600 m<sup>2</sup>), Gebüschflächen (ca. 200 m<sup>2</sup>), eine staunasse Geländemulde mit Graben (ca. 450 m<sup>2</sup>) und maschinell nur bedingt zu bewirtschaftende Streuwiesenbereiche (ca. 3700 m<sup>2</sup>).

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück 2428 über die an der Westseite entlang verlaufende Straße Sieberding, den von dieser Straße zur Hofstelle führenden asphaltierten Weg und eine entlang der Nordseite verlaufende Gemeindeverbindungsstraße. Zudem führt von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden ein Schotterweg entlang der Nordwestseite von Flurstück 2428 zum Hofstellenanwesen.

Der Ostteil von Flurstück 2428 ist Bestandteil des Naturparkgebietes Bayerischer Wald und die östliche Grundstückshälfte liegt auch im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Die westliche Grundstückshälfte liegt somit nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Unmittelbar nördlich des eingezäunten Flurstücks 2424 (ehemals Gemüsegarten) befindet sich auf dem Flurstück 2423 eine Trafostation des Energieversorgungsunternehmens und von dieser wird der gesamte nördliche Teil von Flurstück 2428 von einer oberirdischen 20 kV Freileitung überspannt. Im nördlichen Bereich von Flurstück 2428, der als Wiese genutzt wird, befindet sich ein zugehöriger Mast für die 20 kV Freileitung, der die maschinelle Bewirtschaftung erschwert.

Auf dem Flurstück 2428 sind folgende Gebäude vorhanden:

Lfd. Nr.	Gebäude bzw. Bauliche Anlage	Ca. Bau-jahre	Bauausführung	BGF ca. in m <sup>2</sup>	BRI ca. in m <sup>3</sup>	Abmessungen in m → ca. Länge, Breite (Tiefe), Trauf- und First-höhe	Anteilige Grundstücks-fläche ca. in m <sup>2</sup>	Bausachwert inkl. Grund und Boden in € (gerundet)
1	<u>5: Maschinen-halle</u>	1970 und 1985	Vermutlich Holzständerbau auf Punktfundamenten; Satteldachkonstruktion entweder Sparrendachstuhl, der mittig auf Holzständer aufliegt, vermutlich aber freitragender Bretterbinderdachstuhl	162,2 m <sup>2</sup>	835 m <sup>3</sup>	Ø 20,09 m x Ø 8,07 m x [½ x (Ø 3,80 m + Ø 6,50 m)]	600	44.500
2	<u>11: Einzel - Garage</u>	1990	Wellblech-Garage auf Betonstreifenfundament, vermutlich mit Betonbodenplatte; Flachdach	19,7 m <sup>2</sup>	39,4 m <sup>3</sup>	Ø 5,85 m x Ø 3,37 m x 2,00 m	189	7.500 <sup>21</sup>
	Summen	-	-	-	-	-	789	52.000

<sup>21</sup> 7.548,- € = (ca. 189 m<sup>2</sup> erschließungskostenbeitragspflichtige Dorf- bzw. Mischbaufläche im Außenbereich x 32,00 €/m<sup>2</sup>) + (ca. 1.500,- € Gebäudesach- bzw. Zeitwert der Wellblechgarage inkl. der umfassenden Fundamentmauer)

Der Bausachwert für die Maschinenhalle und die Wellblechgarage auf dem Flurstück 2428 liegt in der Summe bei etwa 52.000.- € und hierin sind 789 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche miteingerechnet. Bauliche Anlagen oder Außenanlagen, denen man einen Zeitwert zuordnen könnte, sind auf dem Flurstück 2428 nicht vorhanden.

#### **Maschinenhalle (Gebäude 5; Südteil ca. Bj. 1970 und Nordteil ca. Bj. 1985)**

Das rund 20 m lange und ungefähr 8 m breite Gebäude befindet sich am östlichen Rand des Hofstellenanwesen in unmittelbarer Nähe zur östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 2427, aber bereits auf dem Flurstück 2428. Dem Luftbild und dem äußerem Eindruck zufolge ist der Gebäudekomplex in zwei Bauabschnitten erstellt worden. Vermutlich wurde der Südteil um 1970 und der Nordteil um 1985 erbaut. Es dürfte sich um einen Holzständerbau auf Punktgrundrissen handeln, auf dem ein Satteldach aufliegt. Das Satteldach ist mit Tonfalzziegel eingedeckt, wobei die Dachziegel auf der Gebäudesüdseite deutlich älter sind (eventuell wurde es mit gebrauchten Dachziegeln eingedeckt). Bei der Dachkonstruktion handelt es sich entweder um einen Sparrendachstuhl, der vermutlich mittig auf Holzständer aufliegt, oder es ist ein freitragender Bretterbinderdachstuhl. An der dem Hofraum zugewandten Westseite sind insgesamt fünf Holzschiebetore angebracht, davon drei Tore im Südteil (ca. Bj. 1970) und zwei Tore an der Nordseite (ca. Bj. 1985). Entsprechend der Anzahl der Tore entfallen auf den älteren Südteil ca. 60 % der Gebäudegrundfläche und ca. 40 % auf den jüngeren Nordteil. Die Einfahrtbreite der Tore liegt bei je etwa 3,80 m und die Einfahrthöhe bei ca. 3,60 m.

#### **Garage (Gebäude 11; ca. Bj. 1990)**

Die Einzelgarage ist knapp 5,9 m lang und knapp 3,4 m breit und diese befindet sich am westlichen Rand des Hofstellenanwesen in unmittelbarer Nähe zur westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 2427, aber bereits auf dem Flurstück 2428. Die an den drei Seiten und dem Dach aus Trapezblech bestehende Garage befindet sich somit am westlichen Rand des Hofstellenanwesens, unmittelbar südlich des Zufahrtsweges. An der Nordseite befindet sich ein Metallschwinger. Die Flachdach-Garage liegt auf einer umfassenden Betonmauer und damit einem Streifenfundament auf. Ob der Boden im Innenbereich betoniert oder nur mit Schotter befestigt ist, ist nicht bekannt. Außer altersbedingten Witterungsschäden sind keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.

## **Die landwirtschaftlichen Flächenbereiche von Flurstück 2428**

Gemäß Flurstücks- und Eigentümernachweis werden von Flurstück 2428 ca. 18832 m<sup>2</sup> als Acker und etwa 32348 m<sup>2</sup> als Grünland bewirtschaftet, der mit Gebäuden bebaute Bereich nimmt einen Flächenanteil von etwa 789 m<sup>2</sup> ein und ca. 47 m<sup>2</sup> sind Gebüsch. Laut Aufmaß aus dem aktuellen Luftbild bzw. nach Angaben des Landwirtschaftsamtes in Deggendorf werden tatsächlich etwa 19010 m<sup>2</sup> als Acker bewirtschaftet und ca. 32518 m<sup>2</sup> sind beim Landwirtschaftsamt als Grünland erfasst.

Der Ackerflächenanteil teilt sich auf zwei Bereiche auf, wobei diesen vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt ist. Im Westteil von Flurstück 2428 befindet sich ein etwa rechteckig geformtes Acker-Feldstück, das eine Größe von rund 5360 m<sup>2</sup> aufweist und durchgängig von Norden nach Süden geneigt ist. Diesem Ackerbereich mit der hauptsächlich vorkommenden Bodenart sandiger Lehm und der Ackerzahl 48 ist vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 (hohe Erosionsgefahr) zugeteilt, da das Feldstück aber quer zum Hang bewirtschaftet wird, kann die Erosionsgefahr gemindert werden. Die Zufahrt zu diesem Feldstück ist von der Nordseite her möglich, über den asphaltierten Weg, der von Sieberding zur Hofstelle führt, und zudem liegt im Bereich der südwestlichen Ecke des Feldstücks eine Einfahrtmöglichkeit vor (verrohrte Überfahrt über den Oberflächenwassergraben, der sich zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und dem Feldstück befindet). Der östliche Teil von Flurstück 2428 mit einer Größe von ungefähr 1,3650 ha wird ebenfalls als Feld bewirtschaftet. Auch dieser in etwa rechteckig geformte Ackerbereich mit der Bodenart stark lehmiger Sand und der Ackerzahl 38 ist durchgängig von Norden nach Süden geneigt, wobei die Neigung im nördlichen Grundstücksteil geringer ist, als in der südlichen Hälfte des Feldstücks. Auch bei diesem Feldstück liegt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 vor, da aber hier die Hauptarbeitsrichtung auf einer Länge von durchschnittlich etwa 185 m von Norden nach Süden und damit hangauf- bzw. hangabwärts erfolgt, ist die Erosionsgefahr tatsächlich sehr hoch. Die Zufahrt zu diesem Feldstück ist von der Nordseite her möglich, wo die Gemeindeverbindungsstraße von Sieberding zu den Nachbarorten Gschwendt und Oberrötzing nahezu höhengleich anschließt. Das Feldstück wird von Westen in Richtung Osten von einer oberirdischen 20 kV-Freileitung überspannt, wobei sich im Feld kein Mast befindet, ein solcher steht rund 10 m östlich des Acker-Feldstücks, im Wiesenbereich von Flurstück 2428.

Die als Wiese bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereiche teilen sich auch in zwei, bezüglich der Größe aber sehr unterschiedliche Bereiche auf. Direkt südlich der Zufahrt zum Hofstellenanwesen von Sieberding aus befindet sich ein ca. 75 m langer aber nur etwa 15 m schmaler Wiesenstreifen, der eingeständigt als Feldstück genutzt wird. Dieser nur etwa 1180 m<sup>2</sup> kleine Wiesenbereich ist leicht von Norden nach Süden geneigt und an dessen östlichem Ende befindet sich die Wellblechgarage. Bodenart ist hier der sandige Lehm und es liegt die Ackerzahl 48 vor, weil dieser Grundstücksbereich zum Zeitpunkt der Bodenschätzung noch als Acker bewirtschaftet wurde.

Den deutlich größeren Wiesenbereich von Flurstück 2428 stellt der zentrale Teil des Grundstücks dar und laut Landwirtschaftsamt ist dieser Wiesenbereich insgesamt etwa 3,1400 ha groß, was aber nicht ganz korrekt ist. Dieser leicht unregelmäßige Wiesenbereich weist eine teilweise stark wellige Oberfläche auf. Der Wiesenbereich ist von Norden nach Süden und zudem von Westen nach Südosten bzw. von Osten nach Südwesten zu einer mittig im Feldstück befindlichen Geländemulde geneigt. Dem Wiesenbereich mit der vorherrschenden Bodenart Lehm ist die Grünlandzahl 40 zugeteilt. Derzeit tatsächlich uneingeschränkt als Wiese nutzbar sind von diesem rund 3,22 ha großen Grundstücksbereich etwa 2,6267 ha und dieser Wiesenbereich weist im zentralen Teil eine wellige Oberfläche auf. Der nördliche Teil des Wiesenbereichs wird von Westen in Richtung Osten von einer oberirdischen 20 kV-Freileitung überspannt und in der Wiese befindet sich ein zugehöriger Mast, der die maschinelle Bewirtschaftung erschwert.

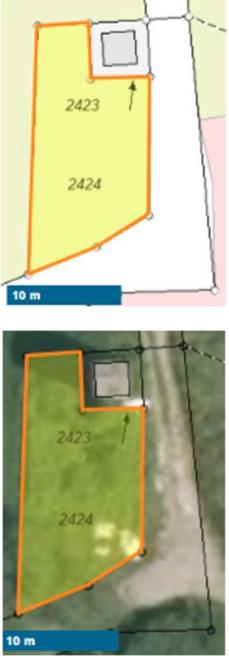
Bei den restlichen Grundstücksbereichen handelt es sich um einen Lagerplatz, kleine Gebüschflächen, einen Graben und einen stark vernässten Streuwiesenbereich.

Im nordwestlichen Teil des 3,22 ha großen Wiesen-Feldstücks befindet sich ein etwa 1600 m<sup>2</sup> großer, nahezu ebener Grundstücksbereich, der als Lagerplatz für Brennholz und Siloballen genutzt wird. Dort ist aber auch Erdashub abgelagert und auf der Fläche verteilt befinden sich Reste von Silofolien und Siloschutzgitter, aber auch einige Altreifen (siehe Anlage II, Bilder 36 bis 40). Die ca. 15 m<sup>3</sup> Gipfel- bzw. Hackholz sind dort schon seit vielen Jahren gelagert, ebenso die Siloballen und das Erdreich. Das Gipfel- bzw. Hackholz ist teilweise bereits morsch, weist somit einen geringen Brennwert auf, und die ca. 6 Siloballen sind teilweise aufgerissen und damit nicht mehr verwertbar.

Nahe der nordwestlichen Grundstücksecke sind auf einer Teilfläche von rund 350 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> Ablagerungen von Erdreich vorhanden, wobei es sich hierbei vermutlich um Erdaushub von einer Baustelle handelt. Die ca. 300 m<sup>3</sup> Erdaushub sind dort bereits seit mindestens 2016 abgelagert (siehe Anlage II, Bild 38) und auf den Erdhügeln wachsen mittlerweile Büsche bzw. Bäume. Unmittelbar nördlich des Hofstellenanwesens auf dem Flurstück 2427 befindet sich eine Silo-Erdmiete, die etwa einen Flächenbereich von 300 m<sup>2</sup> einnimmt und im Mittel ca. 1,30 m hoch ist (= ca. 390 m<sup>3</sup>). Dieser mit Silofolien und Siloschutzgitter abgedeckte Silohaufen befindet sich dort bereits seit mindestens Sommer 2022 (laut Luftbild vom 11.06.2022), wobei nicht bekannt ist, ob darin Mais-, Gras- oder Ganzpflanzensilage eingelagert ist. Aus den Luftbildern der Jahre 2013 bis 2022 ist zu ersehen, dass der Bereich nördlich des Hofstellenanwesens und somit der nordwestliche Teil von Flurstück 2028 als Lagerplatz für Silo-Erdmieten genutzt worden ist. Dies erklärt, warum sich über diesen Flächenbereich verteilt Reste von Silofolien, Siloschutzgitter, Sandsäcke und alte Reifen befinden, mit denen die Planen und Schutzgitter abgedeckt worden sind.

Beim Südostteil von Flurstück 2428 handelt es sich um einen staunassen Wiesenbereich, durch den etwa mittig von Nordosten in Richtung Südwesten ein wasserführender Graben verläuft. Das Gelände ist hier jeweils zum Graben hin geneigt. Dieser Grundstücksteil ist kaum maschinell und somit nicht wirtschaftlich nutzbar und aufgrund der seit Jahren nicht mehr erfolgten Mahd haben sich auf rund 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bereits Laubbäume und Sträucher angesiedelt. Von diesem insgesamt etwa 4350 m<sup>2</sup> großen Grundstücksbereich (= ca. 3700 m<sup>2</sup> Streuwiese + 450 m<sup>2</sup> Graben + 200 m<sup>2</sup> Laubgehölz) ist der Bereich des wasserführenden Grabens mit Umgriff als Biotope kartiert bzw. Bestandteil eines Biotopverbundsystems („Feuchte Geländerinne östlich von Sieberding“). Laut Abteilung II Grundbuch ist das Flurstück 2428 mit einem 3,0 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des im Südosten anschließenden Nachbargrundstücks mit der Flurnummer 2447 in der Gemarkung Iggensbach belastet. Beim Flurstück 2447 handelt es sich um eine kleine Wiesenfläche, die teilweise auch mit Laubbäumen bestanden ist.

Das Flurstück 2424 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 172 m<sup>2</sup>; Lage: „Nähe Sieberding“ (siehe Anlage I, Blatt 2 bis 5, 9, 10 und 12 sowie Anlage II, Bilder 4, 41 und 42)

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wiese bzw. Grünlandfläche, die früher mit großer Wahrscheinlichkeit als Gemüsegarten genutzt wurde. Den Feststellungen der Ortseinsicht zufolge ist der Großteil des Grundstücks mit Brennnesseln bewachsen, teilweise haben sich aufgrund der nicht mehr erfolgten Bewirtschaftung Laubgehölze bzw. Sträucher auf der kleinen Grundstücksfläche ausgebreitet. Das Grundstück ist vom Landwirtschaftsamt nicht erfasst.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der Südseite schließt der Zufahrtsweg an, der von Sieberding kommend zur Hofstelle führt. Von der Hofstelle aus führt der Weg dann als Schotterweg unmittelbar östlich am Grundstück vorbei.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturparkgebiet Bayerischer Wald, aber es ist nicht Bestandteil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes und auch sonst gibt es für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das Flurstück 2424 befindet sich unmittelbar nördlich des Hofstellenanwesens, auf der gegenüberliegenden Seite des Zufahrtsweges. Das Grundstück ist von einer Betonmauer umgeben in welcher Metallsäulen einbetoniert sind. An den Metallsäulen ist ein Maschendrahtzaun angebracht, der allerdings weitgehend kaputt ist. Auf dem Grundstück befinden sich auch Reste von alten Silofolien und auch einige Altreifen. Dem kleinen Grundstück ist die Grünlandzahl 40 zugeteilt und Bodenart ist der Lehm. An der Nordostseite ragt eine Trafostation (Fl.-Nr. 2423) in das Grundstück hinein.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch mit einem befristeten Kabelleitungsrecht-Übergabe-Schutzstationsrecht für den belastet und zudem mit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung des vorgenannten Leitungsrechtes für die</p> 

**Das Flurstück 2425 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 853 m<sup>2</sup>; Lage: „Nähe Sieberding“ (siehe Anlage I, Blatt 2, 9, 10 und 13 sowie Anlage II, Bilder 43 und 44)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis und auch gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht wird das gesamte Grundstück als Wiese bzw. Grünland genutzt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der Südseite schließt der Zufahrtsweg an, der von Sieberding kommend zur Hofstelle führt. Der unmittelbar nördlich an den asphaltierten Weg anschließende Wiesenstreifen mit einer Breite von etwa 4 m bis 5 m ist noch Bestandteil der Verkehrsfläche und erst danach beginnt die Grundstücksfläche von Flurstück 2425. Die Zufahrt erfolgt somit über den asphaltierten Weg und den beschriebenen Wiesenstreifen.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturparkgebiet Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet und auch sonst gibt es für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstige Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das langgestreckte Wiesengrundstück befindet sich unmittelbar nordwestlich des Hofstellenanwesens, auf der gegenüberliegenden Seite des Zufahrtsweges. Das Grundstück ist zwischen etwa 68 m (Süden) und 78 m (Norden) lang und zwischen rund 8 m (Westen) und 10 m (Osten) breit, wobei es an der Nordostecke spitz zuläuft. Dem von Norden nach Süden geneigtem Wiesenbereich ist die Grünlandzahl 40 zugeordnet und Bodenart ist der Lehm. Dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeordnet.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorgetragen.</p> 

**Das Flurstück 2402 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 19337 m<sup>2</sup>; Lage: „Nähe Sieberding“ (siehe Anlage I, Blatt 11 und 12 sowie Anlage II, Bilder 53 bis 58)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Iggensbach ist das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.

Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden 16271 m <sup>2</sup> als Acker- und 3066 m <sup>2</sup> als Grünland genutzt. Laut den Feststellungen der Ortseinsicht bzw. nach Mitteilung des Landwirtschaftsamtes werden tatsächlich etwa 16185 m <sup>2</sup> als Feld und ungefähr 3092 m <sup>2</sup> als Wiese bewirtschaftet und bei der restlichen Grundstücksfläche von etwa 60 m <sup>2</sup> handelt es sich um einen Feldrain zwischen dem Acker- und Wiesenbereich. Dem Ackerbereich ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus und dem Wiesenbereich ist der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das Grundstück wird über zwei öffentlich gewidmete Feldwege verkehrsmäßig erschlossen, wobei ein Weg entlang der Ost- und der andere Weg entlang der Westseite am Grundstück entlang verläuft. Von beiden Wegen aus kann man überwiegend höhenmäßig in den Acker- und Wiesenbereich einfahren.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Heckensaum entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert, dieser Grundstücksbereich befindet sich aber nahezu vollständig auf dem nördlich anschließenden Nachbargrundstück. Ansonsten bestehen für die Fläche keine Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Der nördliche Grundstücksbereich mit etwa 16185 m<sup>2</sup> wird als Feld bewirtschaftet. Der Ackerbereich ist im Mittel etwa 240 m lang und zwischen etwa 60 m (Osten) und 75 m (Westen) breit. Im östlichen Bereich (ca. 463 m über NN) ist das Feld nahezu eben bzw. nur leicht nach Westen geneigt und ab etwa der Grundstücksmitte nimmt die Hangneigung in Richtung Westen (ca. 443 m über NN) deutlich zu, weswegen dem Ackerbereich vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 (hohe Erosionsgefahr) zugeteilt ist. Da die benachbarte Waldfläche im Norden in den Ackerbereich hineinragt und das Feld im Nordwesten spitz zuläuft, weist das Feldstück einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt auf. Der Südwestteil des Grundstücks ist stark von Norden (ca. 450 m über NN) nach Südwesten (ca. 439 m über NN) geneigt (Hangneigung ca. 20 %), weswegen dieser Grundstücksbereich als Grünland bewirtschaftet wird. Zwischen dem Acker- und dem Wiesenbereich befindet sich ein kleiner Feldrand, der einen Flächenanteil von etwa 60 m<sup>2</sup> einnimmt und einen Höhenunterschied zwischen etwa 0,5 m und 1,0 m aufweist. Den landwirtschaftlich genutzten Flächenbereichen sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von 43 bis 45 zugeteilt und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl liegt bei etwa 44,77. Bodenart im Ackerbereich ist der stark lehmige Sand und beim Wiesenbereich ist es der Lehm.</p> <p>Das Grundstück ist laut Abteilung II Grundbuch lastenfrei.</p>

**Das Flurstück 2460 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 7948 m<sup>2</sup>; Lage: „Rötzinger Weide“ (siehe Anlage I, Blatt 2 und 14 sowie Anlage II, Bilder 45 bis 48)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Iggensbach ist das Feld als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis wird das gesamte Grundstück als Feld bewirtschaftet, was gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht auch der Fall ist. Dem Feld ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der Ost- und Nordseite verlaufen zwei öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege von denen aus man weitgehend höhengleich in das Feld einfahren kann. Der Ausbauzustand der Wege ist allerdings schlecht.
Schutzgebietsausweisung	Das Flurstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ansonsten gibt es für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstigen Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das Flurstück 2460 befindet sich ungefähr 400 m Luftlinie bzw. etwa 630 m Wegstrecke nordöstlich des Hofstellenanwesens. Das weitgehend rechteckig geformte Feld liegt am nördlichen Rand eines Hochplateaus, das in diesem Bereich nach Norden zu dem dort anschließenden Waldgebiet geneigt ist. Das Feld ist durchgängig von Süden (Ø ca. 483 m über Normalnull) nach Nordosten (Ø ca. 477 m über Normalnull) geneigt, wobei die Hangneigung im Mittel bei knapp 10 % liegt, weswegen dem Feld vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt ist (hohe Erosionsgefahr). Die Ackerfläche ist zwischen etwa 125 m (Süden) und 133 m (Norden) lang und ungefähr 60 m breit. An der West- und Nordseite schließen Waldflächen an, wobei nur die Beschattung von Westen her einen Nachteil darstellt (verzögerte Abtrocknung des Ackerbodens auf einer Breite von rund 5 m bis 10 m entlang der Waldfläche und verzögerte Abreife des Erntegutes, speziell bei Druschfrüchten).</p> <p>Laut Abteilung II Grundbuch ist das Flurstück 2460 entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem 3,0 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des im Westen anschließenden Nachbargrundstücks mit der Flurnummer 2459 in der Gemarkung Iggensbach belastet. Beim Flurstück 2459 handelt es sich um eine Waldfläche.</p> 

**Das Flurstück 2465 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 10036 m<sup>2</sup>; Lage: „Rötzinger Weide“ (siehe Anlage I, Blatt 2 und 15 sowie Anlage II, Bilder 49 bis 52)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Iggensbach ist die Wiese als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden ca. 9865 m <sup>2</sup> als Wiese bzw. Grünland genutzt und rund 171 m <sup>2</sup> sind mit Wald bestockt. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht befindet sich lediglich in der südöstlichen Grundstücksecke eine einzelne Birke, ansonsten ist kein Wald vorhanden. Beim südostlichsten Grundstücksbereich handelt es sich um einen steil von Norden nach Süden abfallenden Wiesenrain, den man nicht maschinell bewirtschaften kann und dieser nimmt ungefähr einen Flächenbereich von 136 m <sup>2</sup> ein (inkl. den Bereich der Birke). Die restliche Grundstücksfläche von rund 9900 m <sup>2</sup> wird demnach als Wiese bewirtschaftet und diesem Grundstücksbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der West-, Nord- und Ostseite verlaufen drei öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege von denen aus man weitgehend höhengleich in die Wiese einfahren kann. Der Ausbauzustand des Weges entlang der Westseite ist allerdings schlecht und die Wege entlang der Nord- und Ostseite sind nicht ausgebaut.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ansonsten gibt es keine Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das Flurstück 2465 befindet sich ungefähr 450 m Luftlinie bzw. etwa 630 m Wegstrecke nordöstlich des Hofstellenanwesens. Die annähernd rechteckig geformte Wiese liegt am nördlichen Rand eines Hochplateaus, das in diesem Bereich nach Norden und Osten zu dem dort anschließenden Waldgebiet geneigt ist. Dem Wiesenbereich sind Acker- und Grünlandzahlen von 10 bis 44 zugeteilt (<math>\varnothing</math> 41,1) und Bodenarten sind der sandige Lehm bzw. der Lehm. Die Wiese ist durchgängig von Südwesten (<math>\varnothing</math> ca. 479 m über Normalnull) nach Osten (<math>\varnothing</math> ca. 450 m über Normalnull) geneigt, wobei die Hangneigung ab etwa der Grundstücksmitte in Richtung Osten deutlich zunimmt. Im Mittel liegt die Hangneigung bei etwa 17 %, im Ostteil sind es über 20 %. Die Wiese ist im Mittel etwa 165 m lang und zwischen ca. 60 m (Grundstücksmitte) und 72 m (Westen) breit. An der Nord- und Ostseite schließen Waldflächen an, wobei nur die Beschattung von Osten her einen Nachteil darstellt (verzögerte Abtrocknung des Wiesenbereichs auf einer Breite von rund 10 m bis 15 m entlang der Waldfläche und verzögerte Abreife des Erntegutes).</p> <p>Das Grundstück ist laut Abteilung II Grundbuch lastenfrei.</p> 

**Das Flurstück 2501 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 12895 m<sup>2</sup>; Lage: „Nähe Haselleithen“ (siehe Anlage I, Blatt 2, 18 und 19 sowie Anlage II, Bilder 59 bis 62)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Feld 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. Laut den Feststellungen der Ortseinsicht werden etwa 12788 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet und dem Ackerbereich ist vom Landwirtschaftsamt der Ackerstatus zugeteilt. Ein ungefähr 107 m <sup>2</sup> umfassender Feldrain entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist Bestandteil von Flurstück 2501.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, kann somit nur über die umliegenden Nachbargrundstücke angefahren werden. Derzeit erfolgt die Zufahrt von Süden her über das dort anschließende Anwesen auf dem Flurstück 2501, ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fl.Nr. 2502 an Fl.Nr. 2501 existiert aber nicht.
Schutzgebietsausweisung	Die Ackerfläche liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ansonsten gibt es für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstigen Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Die Ackerfläche befindet sich auf einem Hochplateau, rund 700 m Luftlinie bzw. etwa 800 m Wegstrecke nördlich der Hofstelle. Dem Feld sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von 37 bis 44 zugeteilt (<math>\varnothing</math> 39,0) und Bodenart ist fast ausschließlich der stark sandige Lehm und nur zu einem sehr geringen Teil der lehmige Sand. Das unregelmäßige Feld ist von einer Kuppe im Südosten (<math>\varnothing</math> ca. 450 m über Normalnull) nach Westen, Nordwesten und Norden geneigt (jeweils ca. 436 m über Normalnull). Die Hangneigung liegt im Mittel bei etwa 11 % bis 12 %, weswegen dem Feld vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt ist (hohe Erosionsgefahr). Die etwa dreieckig geformte Ackerfläche ist zwischen etwa 80 m (Südosten) und 180 m (Nordwesten) lang und zwischen etwa 40 m (Westen) und ungefähr 110 m (Osten) breit. An der Nordost- und der Südostecke schließen Waldflächen an, wobei die Beschattung durch den Wald kaum einen Nachteil darstellt, weil nur kleine Teilbereiche an den Wald anschließen.</p> <p>Das Grundstück ist laut Abteilung II Grundbuch lastenfrei.</p>

**Das Flurstück 2524 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 14862 m<sup>2</sup>; Lage: „Brechhauswald“ (siehe Anlage I, Blatt 2 und 21 sowie Anlage II, Bilder 63 bis 66)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden etwa 5756 m <sup>2</sup> als Wiese bzw. Grünland genutzt, rund 8960 m <sup>2</sup> sind mit Wald bestockt und etwa 146 m <sup>2</sup> sind Weg. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht bzw. nach Aufmaß aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem werden tatsächlich etwa 5621 m <sup>2</sup> als Wiese genutzt, ungefähr 281 m <sup>2</sup> sind mit Laubgehölzen bzw. Gebüsch bestockt und die restliche Grünlandfläche von 8960 m <sup>2</sup> ist mit Wald bestockt. Da die Wiese in den letzten Jahren offensichtlich nicht mehr bzw. nur noch sporadisch gemäht worden ist, weitet sich der Waldbereich zunehmend aus bzw. der Wiesenbereich wird sukzessive zurückgedrängt. Dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der Nordseite des Wiesenbereichs verläuft ein nicht ausgebauter Anliegerweg, über den der Wiesenbereich an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden ist.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ansonsten gibt es keine Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das Flurstück 2524 befindet sich inmitten eines Waldgebietes, ungefähr rund 450 m Luftlinie bzw. etwa 500 m Wegstrecke nördlich des Hofstellenanwesens und das letzte Wegstück bis zum Wiesenbereich führt auf einer Länge von ca. 50 m durch eine Waldfläche. Der annähernd dreieckig geformte Wiesenbereich ist an der Südostseite ungefähr 95 m lang und in der Mitte etwa 65 m hoch bzw. breit. Der Wiesenbereich ist von Osten (Ø ca. 461 m über Normalnull) nach Nordwesten und Westen geneigt, wobei die Hangneigung im Mittel etwa 15 % bis 18 % beträgt. Dem Wiesenbereich ist die Grünlandzahl 31 zugeteilt und Bodenart ist der Lehm. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Wiesenbereich) und durch den südlichen Grundstücksteil (Waldbereich) verlaufen Anliegerwege, die das Grundstück verkehrsmäßig erschließen.</p> 

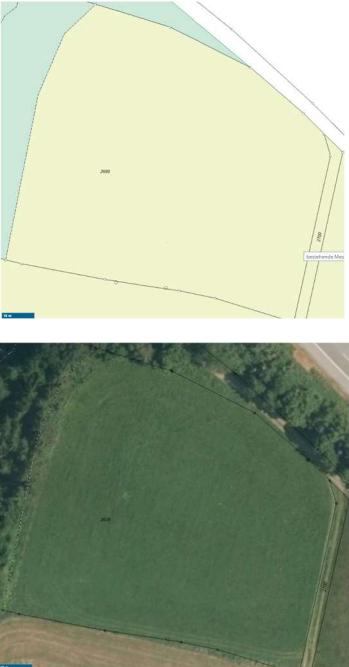
	<p>Rund um den Wiesenbereich schließen Waldfächen an, welche die Ränder der Wiese auf einer Breite von ca. 10 m bis 15 m stark verschatten. Dadurch wird die Trocknung des Erntegutes insbesondere bei der Heuwerbung sehr stark verzögert, weswegen sich die Wiese kaum für die Heuwerbung eignet. Da sich der Wiesenbereich inmitten eines Waldgebietes befindet, ist die Gefahr von Wildschäden durch Schwarzwild besonders groß.</p> <p>Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorge tragen.</p>
---	---

**Das Flurstück 2676 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 5890 m<sup>2</sup>; Lage: „Sieberdinger Feld“ (siehe Anlage I, Blatt 2 und 29 sowie Anlage II, Bilder 67 und 68)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden etwa 5676 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet, nur rund 27 m <sup>2</sup> sind Grünland, etwa 148 m <sup>2</sup> sind mit Wald bestockt und ungefähr 39 m <sup>2</sup> sind Fließgewässer. Laut Mitteilung des Landwirtschaftsamtes werden etwa 5190 m <sup>2</sup> als Feld bewirtschaftet und diesem Grundstücksbereich ist der Ackerstatus zugeteilt. Bei der restlichen Grundstücksfläche handelt es sich um einen Oberflächenwassergraben entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (ca. 107 m <sup>2</sup> ), beim nördlichen Grundstücksbereich mit ca. 187 m <sup>2</sup> handelt es sich um Wald und der Gebüschsaum entlang der Südostseite (Auwald: Schwarzerle, Saalweide, Birke, etc.), der nur als Brennholz nutzbar ist, nimmt einen Flächenbereich von etwa 406 m <sup>2</sup> ein.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Von Schöllnach aus führt ein gut ausgebauter und öffentlich gewidmeter Weg im Talbereich der Kleinen Ohe in Richtung Nordwesten bis zu Kläranlage. Im Bereich der Ortschaft Schöllnach, in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Ohe, weist der Weg in einer Kurve aber nur eine Breite von knapp 2,90 m auf, was die Zufahrt mit großen Arbeits- bzw. Erntemaschinen stark einschränkt. Kurz vor der Kläranlage verläuft der Weg unmittelbar südwestlich am Flurstück 2676 entlang und dieser Weg erschließt das Grundstück verkehrsmäßig. Von dem Weg aus kann man höhengleich in das Grundstück einfahren.

Schutzgebietsausweisung	<p>Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. An der Südostseite schließt auf dem Nachbargrundstück ein Auwald- bzw. ein vernässter Wiesenbereich an, der geringfügig auch in das Flurstück 2476 hineinragt. Dieser Auwald bzw. der staunasse Wiesenbereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop kartiert („Nasswiese im Talbereich der Kleinen Ohe, nordwestlich von Schöllnstein“).</p>
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das im Talbereich des Bachlaufs Kleine Ohe gelegene Grundstück befindet sich südlich der Autobahn, etwa 1,0 km Luftlinie aber knapp 2,3 km Wegstrecke südwestlich der Hofstelle. Den ldw. Grundstücksbereichen sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von 37 bis 46 zugeteilt (<math>\varnothing</math> ca. 45,8) und Bodenart ist der Lehm. Obwohl das Grundstück nur leicht, aber durchgängig von Norden (<math>\varnothing</math> ca. 355 m über Normalnull) nach Süden (<math>\varnothing</math> ca. 343 m über Normalnull) geneigt ist (<math>\varnothing</math> Hangneigung ca. 7,5 %) ist dem Ackerbereich vom Landwirtschaftsamt die Erosionsgefährdungsklasse Wasser 2 zugeteilt (hohe Erosionsgefahr). An der Nord- und teilweise auch an der Ostseite schließen Waldbereiche an, die das Grundstück aber nur unwesentlich verschatten. Der landwirtschaftliche Grundstücksbereich ist derzeit mit „Ackergras“ eingesät und in den letzten Jahren offensichtlich nicht oder nur sporadisch gemäht bzw. genutzt worden. Evtl. ist der Aufwuchs als Grassilage geerntet oder nur gemulcht worden. Nachteilig für die Bewirtschaftung als Acker ist die geringe Größe des Feldstücks, die beengte Zufahrt zum Grundstück und teilweise auch die stauende Nässe im südöstlichen Grundstücksbereich, nahe dem dort anschließenden Auwald. Nachteilig ist aber auch die Lage fast inmitten eines Waldgebietes, wodurch die Gefahr von Schwarzwildschäden deutlich erhöht wird.</p> <p>Das Grundstück ist laut Abteilung II Grundbuch lastenfrei.</p>

**Das Flurstück 2699 in der Gemarkung Iggensbach mit einer Größe von 6608 m<sup>2</sup>; Lage: „Sieberdinger Feld“ (siehe Anlage I, Blatt 2 und 31 sowie Anlage II, Bilder 69 bis 72)**

Grundbuch - Blattstelle	Iggensbach – Blatt 1368
Planungsrechtlicher Zustand	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Iggensbach ist die Wiese als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis wird die gesamte Grundstücksfläche als Wiese bzw. Grünland genutzt und das entspricht auch den Feststellung der Osteinsicht. Der Wiese ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeordnet.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	An der Nord- und Ostseite schließen öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege an, die das Grundstück verkehrsmäßig erschließen. Besonders der Weg entlang der Nordseite ist sehr gut ausgebaut.
Schutzgebietsausweisung	Das Grundstück liegt im Naturpark- und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, ansonsten gibt es keine Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	<p>Das annähernd rechteckige Wiesengrundstück befindet sich südlich der Autobahn, etwa 550 m Luftlinie bzw. knapp 650 m Wegstrecke westlich des Hofstellenanwesens. Den landwirtschaftlichen Grundstücksbereichen sind Acker- bzw. Grünlandzahlen von 35 bis 50 zugeteilt (<math>\varnothing</math> ca. 42,8) und Bodenart ist fast ausschließlich der Lehm. Die Wiese ist durchgängig von Nordosten (<math>\varnothing</math> ca. 429 m über Normalnull) nach Westen, Südwesten (<math>\varnothing</math> ca. 416 m über Normalnull) und Süden geneigt, wobei die Hangneigung im Mittel bei etwa 13 % liegt. Die Wiese ist etwa 90 m lang und zwischen ca. 50 m (Osten) und 82 m (Westen) breit. An der Nord- und Westseite schließen Waldflächen an, wobei nur die Beschattung von Westen her einen gewissen Nachteil darstellt (verzögerte Abtrocknung des Wiesenbereichs auf einer Breite von rund 5 m bis 10 m entlang der Waldfläche und verzögerte Abreife des Erntegutes).</p> <p>Das Grundstück ist laut Abteilung II Grundbuch lastenfrei.</p> 

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

Die Bewertungsgrundstücke werden weitgehend so genutzt, wie im Flurstücks- und Eigentümernachweis angegeben. Die Gesamtfläche des Anwesens liegt bei 204880 m<sup>2</sup> bzw. 20,4880 ha. Die Acker- und Grünlandzahlen sind Parameter für die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Flächen. Bei den Bewertungsgrundstücken schwanken diese von 10 bis 50 und die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Flächen liegt bei rund 41,19<sup>22</sup> (= Bodenklimazahl). Die Flächen liegen bezüglich der Bonitäten und damit der Ertragsfähigkeit unter dem Mittelwert aller Acker- und Wiesenflächen in der Gemarkung Iggensbach ( $\varnothing$  Acker- bzw. Grünlandzahl ca. 46,8) und auch deutlich unter dem Landkreismittel ( $\varnothing$  Acker-/Grünlandzahl 53,5).

Die durchschnittliche Größe der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt bei etwa 1,01 ha (= ca. 12,0638 ha : 12 Feldstücke), womit die Felder und Wiesen bezüglich der Flächengröße geringfügig über der Durchschnittsgröße aller Acker- und Grünlandflächen in der Gemarkung Iggensbach ( $\varnothing$  ca. 0,90 ha) und auch über der Durchschnittsgröße aller Acker- bzw. Grünlandflächen im Landkreis Deggendorf ( $\varnothing$  0,80 ha) liegen.

### **3.5 Eintragungen im Grundbuch**

Die Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf sind vorgetragen im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368. Der Ausdruck stammt vom 17.09.2023, die letzte Änderung erfolgte am 03.08.2023.

#### Erste Abteilung – Eigentümer\*innen

- 1.
- 2.

—

—

---

<sup>22</sup> 41,19 = 49497 Ertragsmesszahlen : 1201,66 ar landwirtschaftliche Fläche

## Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs befinden sich die in der Grundstücksbeschreibung bereits aufgeführten Lasten und Beschränkungen.

Zusätzlich ist der gesamte Grundstücksbestand mit einem Leibgeding zugunsten der vormaligen Eigentümer belastet, da aber diese bereits verstorben sind, sind die damit verbundenen Belastungen bedeutungslos geworden.

Außerdem befindet sich in Abteilung II Grundbuch noch der Eintrag, dass das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für den im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstücksbestand eingeleitet worden ist (GZ: 1 K 31/23).

### **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 insgesamt 26 Einzelgrundstücke besteht.

## **4 Die Verkehrswertermittlung**

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

Die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereiche auf den Flurstücken 2427 (Hofstellengrundstück) und dem umliegenden Flurstück 2428 nehmen samt Umgriff-, Verkehrs- und Freiflächen einen Flächenbereich von etwa 5796 m<sup>2</sup> ein. Davon entfallen rund 4789 m<sup>2</sup> auf die mit Gebäuden bebauten Bereiche (ca. 4000 m<sup>2</sup> auf Flurstück 2428 und ca. 789 m<sup>2</sup> auf Flurstück 2427) und ca. 1007 m<sup>2</sup> auf die im Norden, Westen und Süden von Flurstück 2427 anschließenden Grundstücksbereiche. Bei den mit Gebäuden bebauten Bereichen auf dem Hofstellenanwesen handelt es sich um kein Dorfgebiet bzw. Dörfliches Mischgebiet (= MD-Fläche<sup>23</sup>), sondern um einen unbeplanten Außenbereich. Der mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Bereich des Anwesens Sieberding 19 in Iggensbach 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, Rinderstall, Scheune, Maschinenhalle, Garage, etc.) Bestandsschutz. Eine Änderung der planungsrechtlichen Situation, z. B. die Nutzung der Gebäude für gewerbliche Zwecke, scheidet wegen der Außenbereichslage aus.

Das Hofstellenanwesen Sieberding 19 wird von der Westseite her über die von der Gemeindeverbindungsstraße zum Anwesen führende Ortsstraße mit der Fl.-Nr. 2426 verkehrsmäßig erschlossen. Der Ausbauzustand ist sehr schlecht bzw. unzureichend, de facto handelt es sich um einen asphaltierten Weg, dessen Asphaltdecke an vielen Stellen stark brüchig ist. Laut Auskunft der Gemeinde Iggensbach handelt es sich bei der Zufahrtstraße zur Hofstelle um eine nicht ausgebauten und somit auch nicht erstmalig hergestellte Ortsstraße. Ein Ausbau ist nicht geplant und sollte ein solcher tatsächlich erfolgen, würde der Großteil der Kosten auf die Eigentümer des Anwesens umgelegt.

---

<sup>23</sup> MD-Fläche = Dorfgebiet gemäß §§ 1 und 5 der BauNVO (Baunutzungsverordnung)

Außerdem führt der Weg mit der Fl.-Nr. 2426/1 von Norden zum Hofstellenanwesen. Die zwei zum Anwesen führenden Verkehrsflächen sind jeweils öffentlich gewidmet und beide Zufahrtwege befinden sich im Eigentum der Gemeinde Iggensbach.

Das Hofstellenanwesen Sieberding 19 ist an die öffentliche Wasserversorgung angegeschlossen und bezüglich der Wasserversorgung ist eine Grundstücksfläche von 1543 m<sup>2</sup> (ca. 800 m<sup>2</sup> für Wohnhaus und ca. 743 m<sup>2</sup> für den Bereich des Rinderstalles) mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden. Bezuglich der Geschossfläche sind die beiden Wohnhausbereiche, Altbau teil im Westen mit 234 m<sup>2</sup> und Neubau teil im Osten mit ca. 288 m<sup>2</sup>, somit zusammen 522 m<sup>2</sup> mit Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung veranlagt worden.

Wegen der großen räumlichen Entfernung bzw. der sehr hohen Anschlusskosten sind alle Wohnanwesen des Ortsteiles Sieberding nicht an die Entwässerungsanlage (Abwasserkanal) der Gemeinde Iggensbach angeschlossen worden. Die Eigentümer der Wohnanwesen mussten spätestens seit Ende 2014 mittels einer biologischen Kleinkläranlage eine geregelte Abwasserentsorgung herzustellen. Auf dem Anwesen Sieberding 19 ist keine Kleinkläranlage vorhanden. Da das Anwesen seit mehr als zehn Jahren und damit bereits vor 2014 leer gestanden hat, wurde der Bau einer Kleinkläranlage auf dem Anwesen von der zuständigen Behörde, der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Degendorf, nicht überprüft. Nach Mitteilung der Abteilung Wasserrecht wird Ende des Jahres 2025 wieder geprüft, ob der Bau einer Kleinkläranlage erfolgt ist und sofern das Anwesen weiterhin unbewohnt sein sollte, ist der Bau einer Kleinkläranlage auch nicht erforderlich.

Die Details zum Erschließungszustand des Hofstellenanwesens sind im Gutachten unter Punkt 3.1 auf den Seiten 27 bis 29 aufgeführt.

Entsprechend den vorgemachten Ausführungen handelt es sich bei den insgesamt etwa 4789 m<sup>2</sup>, die mit den Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen auf den Flurstücken 2427 und 2428 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 Degendorf 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) auch 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<sup>24</sup> (Daten vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bayern; Flächen > 1000 m<sup>2</sup>):

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Ackerfläche in €/m <sup>2</sup>	7,00	9,00	9,00	9,00	9,50	10,30	10,30
Preisentwicklung (2017 = 100 %)	100	129	129	129	136	147	147
Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grünlandfläche in €/m <sup>2</sup>	3,00	3,00	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Preisentwicklung (2017 = 100 %)	100	100	117	117	117	117	117

<sup>24</sup> Die Daten für das 2024 liegen noch nicht vor

Demzufolge lag der Durchschnittspreis von Ackerflächen im Landkreis Deggendorf im Jahr 2023 bei rund 10,30 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 Iggensbach festgelegt hat:

Gemeinde / Gemarkung	Ø Acker- bzw. Grünlandzahl	Bodenrichtwertzone	Bodenrichtwert Ackerland zum 01.01.2024	Bodenrichtwert Grünland zum 01.01.2024
Iggensbach / Iggensbach	46,8	90	5,50 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf hat für Ackerflächen in der Gemarkung Iggensbach zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 5,50 €/m<sup>2</sup> festgesetzt, der Bodenrichtwert für Grünlandflächen liegt zum 01.01.2024 hingegen bei 3,50 €/m<sup>2</sup>. Diese Bodenrichtwerte gelten für alle Gemarkungen in der Gemeinde Iggensbach, somit das gesamte Gemeindegebiet.

Die vorliegenden Kaufpreise von Acker- und Grünlandflächen bestätigen in etwa das Bodenpreisniveau der vorgenannten Bodenrichtwerte. Die Bewertungsflächen liegen im südlichen Teil der Gemarkung Iggensbach und damit im südlichen Gemeindegebiet von Iggensbach, auf einer Höhe von durchschnittlich etwa 460 m über Normalnull. Damit liegen bei den Bewertungsgrundstücken durchschnittlich klimatische Bedingungen vor, die Bodenqualität (Acker- bzw. Grünlandzahlen) und damit die Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen ist allerdings leicht unterdurchschnittlich.

### Kaufpreise von Acker- und Grünlandflächen

Für den Zeitraum 2022 bis Anfang 2025 liegen nur sehr wenige verwertbare Kaufpreise aus der Gemarkung Iggensbach vor, weswegen auch die Kaufpreise aus den umliegenden Gemarkungen Garham (Gemeinde Hofkirchen im Landkreis Passau), Eging am See (Gemeinde Eging am See), Auernzell (Gemeinde Auernzell), Schöllnach (Gemeinde Schöllnach) und Schwanenkirchen (Gemeinden Schöllnach und Hengersberg) in die Kaufpreisauswertung einbezogen worden sind (Anlage I, Blatt 1 unten). Von den dreizehn Acker- und Grünlandflächen sind zehn als Vergleich geeignet, davon sechs Acker- und vier 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
6 (Ø 1,17 ha)	4 (Ø 0,88 ha)	4,19 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup>	2,94 €/m <sup>2</sup> bis 5,00 €/m <sup>2</sup>
$\varnothing$ Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		<b>6,2350 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3,7320 €/m<sup>2</sup></b>
$\varnothing$ Ertragsmesszahl der Acker- und Grünlandflächen pro ha		4830	4635
$\varnothing$ Kaufpreis in €/Ertragsmesszahl		12,91 <sup>25</sup>	8,05 <sup>26</sup>

Der **durchschnittliche Kaufpreis** der sechs **Ackerflächen** liegt bei knapp **6,24 €/m<sup>2</sup>** und im Mittel sind diese etwa 1,17 ha groß. Im Betrachtungszeitraum von Anfang 2022 bis Anfang 2025 sind für **Ackerflächen** durchschnittlich ca. **12,91 €/Ertragsmesszahl** Acker bezahlt worden.

<sup>25</sup> 12,91 €/Ertragsmesszahl Acker = 62.350,- €/ha Ackerfläche: 4830 Ertragsmesszahlen/ha Ackerfläche

<sup>26</sup> 8,05 €/Ertragsmesszahl Wiese = 37.320,- €/ha Grünland : 4635 Ertragsmesszahlen/ha Grünland

Die geringe Anzahl an Kaufpreisen von Ackergrundstücken im Betrachtungszeitraum lässt keine gesicherte Aussage zur Entwicklung der Kaufpreise zu.

Der **durchschnittliche Kaufpreis** der vier **Wiesenflächen** liegt bei etwa **3,73 €/m<sup>2</sup>** und im Mittel sind diese etwa 0,88 ha groß. Im Betrachtungszeitraum sind für **Wiesengrundstücke** durchschnittlich rund **8,05 €/Ertragsmesszahl** Grünland bezahlt worden. Die geringe Anzahl an Kaufpreisen von Wiesengrundstücken im Betrachtungszeitraum lässt keine gesicherte Aussage zur Entwicklung der Kaufpreise zu.

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. **6,50 €/m<sup>2</sup>** (Ackerzahl ca. 48; Ø ca. 1,20 ha)
- **Grünlandflächen** ca. **4,00 €/m<sup>2</sup>** (Grünlandzahl ca. 46; Ø ca. 0,90 ha)

Bei den aufgeführten Basispreisen ist die Wertentwicklung im Betrachtungszeitraum als Marktanpassung berücksichtigt, wobei hier die Kaufpreisentwicklung im gesamten Landkreis Deggendorf als Maßstab herangezogen wird.

#### 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>27</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.).

---

<sup>27</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.

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>28</sup> sind in den Jahren 2017 bis 2020 insgesamt 44 erschließungskostenbeitragsfreie, somit voll erschlossene Wohn- und Mischbauparzellen in der Gemeinde Iggensbach veräußert worden. Die Bauparzellen weisen eine Durchschnittsgröße von etwa 846 m<sup>2</sup> auf und die Baugrundstücke sind zu durchschnittlich etwa 88,64 €/m<sup>2</sup> verkauft worden, mit einer Spanne von rund 70.- €/m<sup>2</sup> bis 108.- €/m<sup>2</sup>.

Es liegen keine zeitnahen Verkäufe von Dorf- oder Mischbauflächen im Außenbereich vor, die mit dem Erschließungszustand bzw. den Lagemerkmale des Hofstellenbereichs auf dem Flurstück 2427 vergleichbar wären.

Vom Gutachterausschuss liegt ein Kaufpreis für eine teilerschlossene Wohn- bzw. Mischbauparzelle vor, die im Jahr 2023 in der rund 900 m vom Hofstellenanwesen entfernten Ortschaft Schöllnstein verkauft worden ist. Das bezüglich der Wasserversorgung komplett erschlossene Grundstück mit einer Größe von über 1600 m<sup>2</sup> ist zu einem Betrag von 61,61 €/m<sup>2</sup> verkauft worden. Das übergroße Wohnbaugrundstück liegt am Ortsrand von Schöllnstein, aber noch innerhalb der Bebauungslinie. Neben dem vorgenannten Kaufpreis liegen vom Gutachterausschuss nur Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Wohnbauflächen aus den „größeren“ Ortschaften in der Umgebung vor (Iggensbach, Garham und Außernzell). Geeignete zeitnahe Kaufpreise von Dorf- oder Mischbauflächen aus den umliegenden Ortschaften waren somit nicht in Erfahrung zu bringen.

Für Weiler bzw. Einzelanwesen erstellt der Gutachterausschuss am Landratsamt Degendorf keine Bodenrichtwerte. Für den westlichen Bereich der Ortschaft Sieberding (Bodenrichtwertzone 13; ca. 150 m Luftlinie bzw. Wegstrecke bis zur Hofstelle) hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragspflichtige Mischbauflächen (ebp – MI-Fläche) in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

<sup>28</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Einen Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragsfreie Mischbauflächen hat der Gutachterausschuss für den Ortsteil Sieberding nicht ermittelt. Geht man davon aus, dass die gesamten Erschließungskosten für eine Wohn- oder Mischbaufläche mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> bei etwa 15.- €/m<sup>2</sup> bis 40.- €/m<sup>2</sup> liegen, je nachdem ob Straßenausbaubeiträge anfallen oder nicht, kann man für eine voll erschlossene, somit erschließungskostenbeitragsfreie Wohn- oder Mischbaufläche einen Betrag von ca. 65.- €/m<sup>2</sup> ansetzen. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Erschließungszustandes des mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 und dem anschließenden Flurstück 2428 sowie der vorgenannten Kaufpreise und den Bodenrichtwerten für Mischbauflächen werden folgende Bodenpreise für die bebauten Bereiche als angemessen erachtet:

Flurstück 2427 (ca. 4000 m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksbereiche samt Umgriff)

- mit Wohnhaus Hs.Nr. 19 bebauter Bereich samt Umgriff → ca. 800 m<sup>2</sup> teilerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 50,00 €/m<sup>2</sup><sup>229</sup>
- mit dem Rinderstall bebauter Bereich samt Umgriff → 743 m<sup>2</sup> teilerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 36,00 €/m<sup>2</sup><sup>230</sup>
- mit Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebaute Bereiche samt Umgriff um die Gebäude → 2457 m<sup>2</sup> unerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 32,00 €/m<sup>2</sup><sup>231</sup>

---

<sup>229</sup> 50,00.- €/m<sup>2</sup> = (Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup> ebp MI-Fläche für den Ortsteil Sieberding + ca. 10,00 €/m<sup>2</sup> für die bereits veranlagten Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung des Wohnhausbereichs). Für den Wohnhausbereich erfolgt kein Abschlag vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen wegen der Außenbereichslage, weil sich das Anwesen annähernd in Alleinlage befindet und somit keine Emissionen von unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Betrieben in Form von Gerüchen, Staub, Lärm, usw. zu erwarten sind, wie es in Dorfgebieten mit praktizierenden Idw. Betrieben häufig der Fall ist.

<sup>230</sup> 36,00.- €/m<sup>2</sup> = [(Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup> ebp MI-Fläche) + ca. 5,00 €/m<sup>2</sup> für die bereits veranlagten Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung des Rinderstallbereichs) x 80 v. H.]. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20 v. H. vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen, weil sich der bebaute Bereich im Außenbereich befindet und damit planungs- bzw. baurechtliche Einschränkungen vorliegen.

<sup>231</sup> 32,00.- €/m<sup>2</sup> = [Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup> ebp MI-Fläche x 80 v. H.]. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20 v. H. vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen, weil sich der bebaute Bereich im Außenbereich befindet und damit planungs- bzw. baurechtliche Einschränkungen vorliegen.

### Flurstück 2428 (ca. 789 m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksbereiche samt Umgriff)

- mit Maschinenhalle und Garage bebaute Bereiche samt Umgriff um die Gebäude  
→ 789 m<sup>2</sup> unerschlossene Mischbaufläche im Außenbereich zu 32,00 €/m<sup>2</sup><sup>32</sup>

Bei den angesetzten Bodenpreisen für die bebauten Grundstücksbereiche sind die Grundstücksgrößen, die Lage und der jeweils vorliegende Erschließungszustand berücksichtigt (Anschluss Wohnhaus und Stall an die öffentliche Wasserversorgung, keine geregelte Abwasserentsorgung; verkehrsmäßige Erschließung über eine nicht ausgebauten Ortsstraße), ebenso die Außenbereichslage.

#### **4.4.1 Der Verkehrswert des mit Gebäuden bebauten Hofstellengrundstücks mit der Flurnummer 2427**

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 Iggensbach und 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 aber 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 am Ortsrand), 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.

---

<sup>32</sup> 32,00,- €/m<sup>2</sup> = [Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup> ebf MI-Fläche x 80 v. H.]. Es erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20 v. H. vom Bodenrichtwert für Mischbauflächen, weil sich der bebaute Bereich im Außenbereich befindet und damit planungs- bzw. baurechtliche Einschränkungen vorliegen.

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, die es aber für landwirtschaftliche Hofstellen mit einem entsprechenden Bestand an Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen nicht gibt.

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. sachverständlich geschätzt.

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

Die Ausstattung der Gebäude, insbesondere des östlichen Wohnhausbereichs, ist nicht 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. Inwieweit alle Gewerke im Ostteil des Wohnhauses, der 1989 erbaut wurde, fertiggestellt sind, ist nicht bekannt. Es ist auch keine Aussage zur Wohnqualität des Hauses und evtl. vorliegender Baumängel oder Bauschäden im Innenbereich möglich, die sich aufgrund des langen Leerstandes ergeben könnten. Dem äußersten Eindruck nach sind die verwendeten Baustoffe bzw. der Ausstattungsstandard als 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.

---

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

Der Großteil des Gebäudebestandes ist schon sehr alt und diese befinden sich in einem weit unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand bzw. weisen viele Baumängel und teilweise gravierende Bauschäden auf. Teilweise sind sie einsturzgefährdet (Mauern der Fahrsilos) oder schon eingestürzt (Westteil Scheune und Jauchegrube). Deshalb werden für den Westteil des Wohnhauses, die Scheune, die beiden Fahrsilos, den kleinen Schuppen und die Jauchegrube Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt. Weil die technische bzw. wirtschaftliche Nutzbarkeit des ehemaligen Rinderstalles mit der zugehörigen Mistplatte und Güllegrube nicht mehr gegeben ist, wird diesem Gebäude und den Baulichen Anlagen kein Sach- und damit Zeitwert zugeteilt.

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 nur bedingt bejaht werden kann.

Neben einer klassischen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Umnutzung des ehemaligen Rinderstalles für eine Kleintier- und auch für eine private Pferdehaltung denkbar, zumal dies aus planungsrechtlicher Sicht kein Problem darstellen dürfte. 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, wovon im vorliegenden Fall nicht auszugehen ist.

Es ist nur für den Ostteil des Wohnhauses eine Sachwertberechnung erfolgt und hierbei ist eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> miteingerechnet bzw. in Ansatz gebracht worden. Die im südlichen, östlichen und nördlichen Anschluss an das Wohnhaus bebauten Grundstücksbereiche inkl. der zugehörigen Umgriff- und Verkehrsflächen (insgesamt ca. 3200 m<sup>2</sup>) sind demzufolge noch zu berücksichtigen.

Der Bausachwert des östlichen Wohnhausteiles liegt bei etwa 359.200.- € und hierbei ist eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> mit eingerechnet (siehe Gutachten Seite 34 und Anlage I, Blatt 33). Nennenswerte Außenanlagen, denen man einen Sach- und damit Zeitwert zuordnen könnte, sind auf der Hofstelle nicht vorhanden, weswegen der „vorläufige Grundstückssachwert“ bei etwa 359.200.- € liegt.

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 1,05<sup>34</sup> als angemessen erachtet bzw. sachverständlich geschätzt. Hierbei sind das Alter, die Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses (Untergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss ca. 96 m<sup>2</sup> und Dachgeschoss geschätzt ca. 72 m<sup>2</sup> = 75 % der Nutzfläche im Erdgeschoss), das Bodenpreisniveau und der vorläufige Grundstückssachwert berücksichtigt. Berücksichtigt ist hierbei aber auch, dass für einen großen Teil der Betriebsgebäude Abbruch- und Entsorgungskosten angesetzt werden und diese Grundstücksbereiche vermutlich mit betrieblich nutzbaren Ersatzgebäuden bebaut werden können, die den individuellen Ansprüchen eines neuen Eigentümers bzw. einer neuen Eigentümerin besser gerecht werden, als der vorhandene Bestand an Wirtschaftsgebäuden.

Unabhängig davon, fließen die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“) in die Verkehrswertermittlung mit ein bzw. müssen entsprechend berücksichtigt werden (z. B. annähernd Alleinlage im Außenbereich; Baumängel und Bauschäden; Bau einer Kleinkläranlage; Sanierung der Zufahrt zum Hofstellenanwesen; Nähe der Autobahn; usw.).

Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes:

Vorläufiger Grundstückssachwert in €	x	Sachwertfaktor	=	Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €
359.200	x	1,05	=	377.160

<sup>34</sup> Sachwertfaktor 1,05 → vorläufiger Grundstückssachwert ca. 359.200.- € und Bodenpreisniveau zwischen 50.- €/m<sup>2</sup> und 100.- €/m<sup>2</sup> erschließungskostenbeitragsfreie Mischbaufläche (ebf MI-Fläche)

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

Zu- bzw. Abschlag für	=	Betrag in €
Zuschlag für ca. 743 m <sup>2</sup> teilerschlossene Baufläche im Außenbereich, die mit dem Rinderstall bebaut ist samt Umgriff- und Verkehrsflächen → 743 m <sup>2</sup> x 36.- €/m <sup>2</sup>	=	26.748
Zuschlag für ca. 2457 m <sup>2</sup> nicht erschlossene Baufläche im Außenbereich, die mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Baulichen Anlagen bebaut ist samt Umgriff- und Verkehrsflächen → 2457 m <sup>2</sup> x 32.- €/m <sup>2</sup>		78.624
Zuschlag für ca. 1007 m <sup>2</sup> Umgriff- und Verkehrsflächen im westlichen, südlichen, östlichen und nördlichen Anschluss an den bebauten Hofstellenbereich → 1007 m <sup>2</sup> x 13.- €/m <sup>2</sup> <sup>35</sup>		13.091
Kein Zu- oder Abschlag für unmittelbar an den bebauten Hofstellenbereich anschließenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksbereich		0
Zuschlag für die zwei Photovoltaikanlagen auf dem Wohnhaus- und dem Rinderstalldach (Gebäude 1 und 3 - siehe Berechnungen auf den Seiten 41 bis 44)		20.000
Sicherheitsabschlag für evtl. im Ostteil von Wohnhaus nicht komplett fertiggestellte Gewerke (Böden; Türen; Sanitäranlagen; etc.) und evtl. vorliegende Baumängel bzw. Bauschäden aufgrund des langen Leerstandes		-25.000
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 Allein- bzw. Weilerlage im Außenbereich bzw. relativ weit ab von größeren Ortschaften und Nahversorgungseinrichtungen, usw.		-15.000
Zuschlag für unverbaubare Alleinlage im Außenbereich in landschaftlich reizvoller Umgebung		30.000
Abschlag wegen räumlich relativ geringer Entfernung der Hofstelle zur Autobahn und damit einhergehender Lärmbelästigung		-20.000
Abschlag wegen unzureichendem Ausbau bzw. Schäden an Zufahrtstraße von Sieberding zum Hofstellenanwesen		-10.000
Abschlag für vermutlich vorliegende Baumängel und Bauschäden beim Rinderstall (Gebäude 3)		-12.000
Summe bzw. Saldo besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		86.463

	Betrag in €
Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €	377.160
Summe bzw. Saldo besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	86.463
Marktangepasster Grundstückssachwert in €	463.623

<sup>35</sup> 13,00.- €/m<sup>2</sup> = 6,50 €/m<sup>2</sup> Basispreis von durchschnittlichen Ackerflächen x 200 v. H. bzw. ca. 40.- €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert für erschließungskostenbeitragspflichtige Mischbauflächen x 32,5 v. H.

Der unbelastete marktangepasste Grundstückssachwert des mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 in der Gemarkung Iggensbach und einer anteiligen Grundstücksfläche von etwa 5007 m<sup>2</sup> liegt bei rund 463.600.- €.

Man kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass das Hofstellenanwesen nur zur Eigennutzung erworben und nicht vermietet bzw. 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 12 % auf das ermittelte Ergebnis vorgenommen. Der Verkehrswertanteil des unbelasteten, mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellenbereichs auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 in der Gemarkung Iggensbach mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 5007 m<sup>2</sup> wird deshalb auf etwa 408.000.- € geschätzt.

#### **4.4.2 Der Verkehrswertanteil der mit der Maschinenhalle und der Wellblechgarage bebauten Grundstücksbereiche auf dem Flurstück 2428**

Zur Bauausführung, zur Ausstattung und evtl. vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sind nur bedingt Aussagen möglich, weil die Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung der Gebäude weitgehend dem zum jeweiligen Herstellungszeitpunkt üblichen Standard entspricht. Dem äußeren Eindruck nach sind die verwendeten Baustoffe bzw. der Ausstattungsstandart als sehr einfach und nur bedingt zeitgemäß anzusehen. Grundsätzlich genießt auch dieser Gebäudebestand Bestandsschutz, zumindest soweit dieser baurechtlich genehmigt und auch entsprechend der ursprünglichen Bestimmung genutzt wird.

Die Summe der Bausachwerte für die mit der Maschinenhalle (ca. 600 m<sup>2</sup>) und der Garage (ca. 189 m<sup>2</sup>) bebauten Grundstücksbereiche liegt bei etwa 52.000.- € und hierbei ist eine Grundstücksfläche von insgesamt 789 m<sup>2</sup> mit eingerechnet (siehe Gutachten Seite 48 und Anlage I, Blatt 34). Nennenswerte Außenanlagen, denen man einen Sach- und damit Zeitwert zuordnen könnte, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, weswegen der „vorläufige Grundstückssachwert“ bei etwa 52.000.- € liegt.

Auch hier entspricht das errechnete Ergebnis nicht dem Verkehrswert, weil für den Substanz- bzw. vorläufigen Grundstückssachwert eine Marktanpassung zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von etwa 0,85 als angemessen erachtet bzw. sachverständig geschätzt. Hierbei sind das Alter, die Nutzflächen der Gebäude, das Bodenpreisniveau und der vorläufige Grundstückssachwert berücksichtigt. Berücksichtigt ist hierbei auch, dass die Maschinenhalle nur entsprechend der Baugenehmigung als Unterstand für land- und forstwirtschaftliche Maschinen und bedingt auch zum Einlagern von land- oder forstwirtschaftlichen Erntevorräten genutzt werden darf. Eine gewerbliche Nutzung scheidet auch hier wegen der Außenbereichslage aus.

Unabhängig davon, fließen auch hier die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“) in die Verkehrswertermittlung mit ein bzw. werden entsprechend berücksichtigt (z. B. Baumängel und Bauschäden; etc.). Im Fall einer getrennten Veräußerung des Hofstellengrundstücks mit der Fl.-Nr. 2427 und dem Flurstück 2428 muss zudem berücksichtigt werden, dass die Zufahrt zur Maschinenhalle über einen unbefestigten Wiesenbereich erfolgen muss und die Einfahrt in die Maschinenhalle nur von der Ostseite her möglich ist, weil das Gebäude an der Westseite nahe der Grundstücksgrenze steht. In diesem Fall muss im östlichen Anschluss an die Maschinenhalle eine Geländeauffüllung erfolgen und an der Ostseite müssen neue Einfahrttore angebracht werden.

#### Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV

Vorläufiger Grundstückssachwert in €	x	Sachwertfaktor	=	Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €
52.000	x	0,85	=	44.200

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

Zu- bzw. Abschlag für	=	Betrag in €
Sicherheitsabschlag für evtl. in den Gebäuden vorliegende Baumängel und/oder Bauschäden		-3.000
Abschlag wegen Zufahrt zur Ostseite der Maschinenhalle über einen Wiesenbereich und damit der Notwendigkeit des Baus eines mit Schotter befestigten Zufahrtsweges auf einer Länge von ca. 100 lfd. m und einer Breite von ca. 4,00 m zu je ca. 15.- €/m <sup>2</sup> (= 6.000.- €) bis zur Südostecke der Maschinenhalle inkl. teilweise Geländeauflösung (ca. 1.500.- €)		-7.500
Anbringung von fünf Holzschiebetoren jeweils mit Rollenbeschlag an der Ostseite der Maschinenhalle (je 4,00 m breit x 3,80 m hoch x 150.- €/m <sup>2</sup> x 5 Tore = 11.400.- €)		-11.400
Summe bzw. Saldo besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-21.900

	Betrag in €
Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert in €	44.200
Summe bzw. Saldo besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	-21.900
Marktangepasster Grundstückssachwert in €	22.300

Der unbelastete marktangepasste Grundstückssachwert der mit der Maschinenhalle und der Garage bebauten Grundstücksbereiche auf dem Flurstück 2428 in der Gemarkung Iggensbach und einer anteiligen Grundstücksfläche von etwa 789 m<sup>2</sup> liegt bei rund 22.300.- €. Man kann auch hier mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass der bebaute Bereich von Flurstück 2428 nur zur Eigennutzung erworben und nicht vermietet bzw. verpachtet wird. Aus diesem Grund erfolgt keine Gebäudeertragswertberechnung für die mit den beiden Gebäuden bebauten Grundstücksbereiche.

Da es nicht möglich war die beiden Gebäude 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 der Maschinenhalle und der Garage bebauten Grundstücksbereiche auf dem Flurstück 2428 in der Gemarkung Iggensbach mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 789 m<sup>2</sup> wird deshalb auf etwa 20.000.- € geschätzt.

#### **4.4.3 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:

##### Fl.-Nr. 2402 mit 19337 m<sup>2</sup> (Ackerland, Grünland, Feldrain)

- Ca. 16185 m<sup>2</sup> Ackerland →  $6,31 \text{ €/m}^2 = \text{Basispreis } 6,50 \text{ €/m}^2 \times 97 \text{ v. H.}$   
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Zuschlag für überdurchschnittliche Feldstückgröße; 5 % Abschlag für teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt; 5 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Bonität [Ackerzahl 45]; 3 % Abschlag wegen Hangneigung im westlichen Grundstücksteil und damit erhöhter Erosionsgefahr)
- Ca. 3092 m<sup>2</sup> Dauergrünland →  $3,28 \text{ €/m}^2 = \text{Basispreis } 4,00 \text{ €/m}^2 \times 82 \text{ v. H.}$   
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 10 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt; 3 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Bonität [ $\emptyset$  Grünlandzahl ca. 44,5])
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Feldrain →  $2,50 \text{ €/m}^2$

##### Fl.-Nr. 2424 mit 172 m<sup>2</sup> (Grünland, teilweise Gebüsch)

- 172 m<sup>2</sup> Dauergrünland →  $3,68 \text{ €/m}^2 = \text{Basispreis } 4,00 \text{ €/m}^2 \times 92 \text{ v. H.}$   
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 20 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Größe; Kein Zu- oder Abschlag wegen Flächenzuschnitt; 20 % Zuschlag wegen umfassender Betonmauer und Metallsäulen für Anbringung von Zaun; 8 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Grünlandzahl 40]; 5 % Abschlag für die Entsorgung der auf dem Grundstück befindlichen Silofolien und Altreifen)

Fl.-Nr. 2425 mit 853 m<sup>2</sup> (Grünland)

- 853 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 3,28 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 82 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 15 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; Kein Zu- oder Abschlag wegen Flächenzuschnitt; 8 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Grünlandzahl 40])

Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 mit 5328 m<sup>2</sup> (Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Bauliche Anlagen, Grünland)

- Ca. 5007 m<sup>2</sup> mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauter Hofstellenbereich mit Verkehrswertanteil in Höhe von rund 408.000.- €.
- Ca. 321 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 8,00 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 200 v. H.  
(100 % Zuschlag wegen unmittelbarem Anschluss an das mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstellengrundstück; kein Zu- oder Abschlag für Bonität und verkehrsmäßige Erschließung)

Fl.-Nr. 2428 mit 52016 m<sup>2</sup> (Wirtschaftsgebäude, Ackerland, Grünland, Streuwiese, Gräben, Gebüsch)

- Ca. 789 m<sup>2</sup> mit der Maschinenhalle und der Garage bebaute Grundstücksbereiche mit Verkehrswertanteil in Höhe von rund 20.000.- €.
- Ca. 19010 m<sup>2</sup> Ackerland → 6,18 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,50 €/m<sup>2</sup> x 95 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße, weil der westliche Ackerflächenanteil bei nur 0,5360 ha liegt und der östliche Ackerbereich aber eine Größe von ca. 1,3650 ha aufweist; 5 % Zuschlag für günstigen Flächenzuschnitt beider Ackerfeldstücke; 10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Ackerzahl ca. 40,8]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr)
- Ca. 26267 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 3,84 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 96 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 10 % Zuschlag für weit überdurchschnittliche Feldstückgröße, wobei hier berücksichtigt ist, dass sich im am westlichen Rand des Grundstücks bzw. westlich der Hofstelle ein kleiner Wiesenbereich mit knapp 0,20 ha befindet; 5 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt; 5 % Abschlag wegen welliger Oberfläche und Geländemulde im zentralen Teil des Wiesenbereichs; 8 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher

Bonität [Grünlandzahl 40]; 1 % Abschlag wegen dem im nördlichen Wiesenbereich befindlichen Mast für die oberirdische 20 kV-Starkstromleitung über den gesamten nördlichen Wiesenbereich)

- Ca. 1600 m<sup>2</sup> Lagerplatz mit Status Dauergrünland → 3,20 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 80 v. H.  
(10 % Zuschlag für sehr gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße, Bonität und Zuschnitt des Flächenbereichs, weil dieser derzeit als Lagerplatz genutzt wird; ca. 5 % Abschlag für die Entsorgung der auf diesem Grundstücksbereich befindlichen Silofolien und Altreifen; ca. 25 % Abschlag für das Fällen und Hacken der Gebüschfläche im Nordwestteil des Lagerplatzes sowie dem Auseinanderschieben bzw. Verteilen des dort gelagerten Erdaushubes und der Ansaat mit einer Grünlandmischung)
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Gebüschfläche → 2,50 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 3700 m<sup>2</sup> Streuwiese → 1,60 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 40 v. H.
- Ca. 450 m<sup>2</sup> Graben → 1,00 €/m<sup>2</sup>

#### Fl.-Nr. 2460 mit 7948 m<sup>2</sup> (Ackerland)

- 7948 m<sup>2</sup> Ackerland → 6,31 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 5,79 €/m<sup>2</sup> x 89 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 5 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für günstigen Flächenzuschnitt; 8 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Ackerzahl ca. 43,0]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr; 3 % Abschlag wegen der Beschattung durch den im Westen anschließenden Wald)

#### Fl.-Nr. 2465 mit 10036 m<sup>2</sup> (Grünland; Wiesenrain)

- Ca. 9900 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 3,56 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 89 v. H.  
(5 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für relativ günstigen Flächenzuschnitt; 10 % Abschlag wegen sehr starker Hangneigung in der östlichen Grundstückshälfte; 8 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Grünlandzahl ca. 41,1]; 3 % Abschlag wegen der Beschattung durch den im Osten anschließenden Wald)
- Ca. 136 m<sup>2</sup> Wiesenrain mit Laubbaum → 1,50 €/m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 2474 mit 2902 m<sup>2</sup> (Wald; Wasserfläche → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 2871 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 31 m<sup>2</sup> Wasserfläche

Fl.-Nr. 2479 mit 3950 m<sup>2</sup> (Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- 3950 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2483 mit 4670 m<sup>2</sup> (Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- 4670 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2501 mit 12895 m<sup>2</sup> (Ackerland; Felddrain)

- Ca. 12788 m<sup>2</sup> Ackerland → 4,55 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,50 €/m<sup>2</sup> x 70 v. H. (5 % Abschlag wegen fehlendem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wege- netz; kein Zu- oder Abschlag für Feldstückgröße; 10 % Abschlag wegen sehr ungünstigem Flächenzuschnitt; 10 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Ackerzahl ca. 39,0]; 5 % Abschlag wegen Hangneigung und damit erhöhter Erosionsgefahr)
- Ca. 107 m<sup>2</sup> Felddrain → 2,50 €/m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 2513 mit 3100 m<sup>2</sup> (Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- 3100 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2520 mit 4980 m<sup>2</sup> (Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- 4980 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2524 mit 14862 m<sup>2</sup> (Grünland; Wald; Gebüsch)

- Ca. 5621 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 2,08 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 52 v. H.  
(3 % Abschlag wegen unzureichender Verkehrsanbindung und teilweise begrenzte Wegstrecke durch ein Waldgrundstück; 5 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Abschlag wegen ungünstigen Flächenzuschnitt; 15 % Abschlag wegen weit unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Grünlandzahl ca. 31]; 15 % Abschlag wegen der Beschattung durch den ringsum anschließenden Hochwald; 5 % Abschlag wegen relativ hoher Gefahr von Schwarzwildschäden wegen der Lage inmitten eines Waldgebietes)
- Ca. 281 m<sup>2</sup> Gebüsch → 1,50 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 8960 m<sup>2</sup> Wald (Verkehrswertermittlung durch Forst-SV )

Fl.-Nr. 2529/2 mit 3990 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 3920 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2536 mit 15570 m<sup>2</sup> (Wald → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- 15570 m<sup>2</sup> Wald

Fl.-Nr. 2542 mit 4060 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 3886 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 174 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2544 mit 1640 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 1588 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 52 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2548 mit 1940 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 1857 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 83 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2558 mit 7468 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 7304 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 164 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2569 mit 2620 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 2566 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 54 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2587 mit 7405 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 7208 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 197 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2595 mit 1180 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 1159 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 21 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2676 mit 5890 m<sup>2</sup> (Ackerland; Wald; Auwald/Gebüsch; Graben)

- Ca. 5190 m<sup>2</sup> Ackerland → 4,62 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 6,50 €/m<sup>2</sup> x 71 v. H.  
(3 % Abschlag wegen unzureichender Verkehrsanbindung über beengten Weg; 5 % Abschlag für unterdurchschnittliche Feldstückgröße; 5 % Abschlag wegen ungünstigem Flächenzuschnitt; 3 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Acker- bzw. Grünlandzahl ca. 45,8]; 3 % Abschlag wegen leichter Hangneigung und damit Erosionsgefahr; 5 % Abschlag wegen den im Norden und Osten anschließenden Waldflächen; 5 % Abschlag für relativ hohe Gefahr von Schwarzwildschäden wegen Lage des Feldes in einem Waldgebiet)

- Ca. 187 m<sup>2</sup> Wald (Verkehrswertermittlung durch Forst-SV )
- Ca. 107 m<sup>2</sup> Oberflächenwassergraben → 1,50 €/m<sup>2</sup>
- Ca. 406 m<sup>2</sup> Laubwald/Gebüsch → 2,00 €/m<sup>2</sup>

Fl.-Nr. 2694 mit 3460 m<sup>2</sup> (Wald; Weg → die Verkehrswertermittlung ist durch den Forst-Sachverständigen erfolgt)

- Ca. 3405 m<sup>2</sup> Wald
- Ca. 55 m<sup>2</sup> Weg

Fl.-Nr. 2699 mit 6608 m<sup>2</sup> (Grünland)

- 6608 m<sup>2</sup> Dauergrünland → 3,68 €/m<sup>2</sup> = Basispreis 4,00 €/m<sup>2</sup> x 92 v. H. (3 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung; 3 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Feldstückgröße; 5 % Zuschlag für relativ günstigen Flächenzuschnitt; 5 % Abschlag wegen sehr starker Hangneigung in der westlichen Grundstückshälfte; 3 % Abschlag wegen leicht unterdurchschnittlicher Bonität [Ø Grünlandzahl ca. 42,8]; 5 % Abschlag wegen der Beschattung durch den im Westen anschließenden Wald)

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
Iggensbach – 2402	19337	16185 m <sup>2</sup> Ackerland 3092 m <sup>2</sup> Grünland 60 m <sup>2</sup> Feldrain	6,31 3,28 2,50	102.127 10.142 150	112.400
Iggensbach – 2424	172	172 m <sup>2</sup> Grünland	3,68	633	600
Iggensbach – 2425	853	853 m <sup>2</sup> Grünland	3,28	2.798	2.800
Iggensbach – 2427	5328	5007 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 321 m <sup>2</sup> Grünland	- 8,00	408.000 2.568	410.600
Übertrag	25690	25690 m <sup>2</sup>	-	-	526.400

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
Übertrag	25690	25690 m <sup>2</sup>	-	-	526.400
Iggensbach – 2428	52016	789 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 19010 m <sup>2</sup> Ackerland 26267 m <sup>2</sup> Grünland 1600 m <sup>2</sup> Lagerplatz 200 m <sup>2</sup> Gebüsch 3700 m <sup>2</sup> Streuwiese 450 m <sup>2</sup> Graben	6,18 3,84 3,20 2,50 1,60 1,00	20.000 117.482 100.865 5.120 500 5.920 450	250.300
Iggensbach – 2460	7948	7948 m <sup>2</sup> Ackerland	5,79	46.019	46.000
Iggensbach – 2465	10036	9900 m <sup>2</sup> Grünland 136 m <sup>2</sup> Wiesenrain	3,56 1,50	35.244 204	35.400
Iggensbach – 2474	2902	2871 m <sup>2</sup> Wald 31 m <sup>2</sup> Fließgewässer	- -	- -	11.400
Iggensbach – 2479	3950	3950 m <sup>2</sup> Wald	-	-	22.600
Iggensbach – 2483	4670	4670 m <sup>2</sup> Wald	-	-	33.900
Iggensbach – 2501	12895	12788 m <sup>2</sup> Ackerland 107 m <sup>2</sup> Feldrain	4,55 2,50	58.185 268	58.500
Iggensbach – 2513	3100	3100 m <sup>2</sup> Wald	-	-	17.600
Iggensbach – 2520	4980	4980 m <sup>2</sup> Wald	-	-	23.600
Iggensbach – 2524	14862	5621 m <sup>2</sup> Grünland 281 m <sup>2</sup> Weg 8960 m <sup>2</sup> Wald	2,08 1,50 -	11.692 422 32.300	44.400
Iggensbach – 2529/2	3990	3920 m <sup>2</sup> Wald 70 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	14.700
Iggensbach – 2536	15570	15570 m <sup>2</sup> Wald	-	-	52.800
Iggensbach – 2542	4060	3886 m <sup>2</sup> Wald 174 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	23.900
Iggensbach – 2544	1640	1588 m <sup>2</sup> Wald 52 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	6.500
Übertrag	168309	168309 m <sup>2</sup>	-	-	1.168.000

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ je Grundstücksanteil	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
Übertrag	168309	168309 m <sup>2</sup>	-	-	1.168.000
Iggensbach – 2548	1940	1857 m <sup>2</sup> Wald 83 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	8.000
Iggensbach – 2558	7468	7304 m <sup>2</sup> Wald 164 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	15.200
Iggensbach – 2569	2620	2566 m <sup>2</sup> Wald 54 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	7.500
Iggensbach – 2587	7405	7208 m <sup>2</sup> Wald 197 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	24.200
Iggensbach – 2595	1180	1159 m <sup>2</sup> Wald 21 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	3.800
Iggensbach – 2676	5890	5190 m <sup>2</sup> Ackerland 187 m <sup>2</sup> Wald 406 m <sup>2</sup> Gebüsch 107 m <sup>2</sup> Graben	4,62 - 2,00 1,50	23.978 1.700 812 161	26.700
Iggensbach – 2694	3460	3405 m <sup>2</sup> Wald 55 m <sup>2</sup> Weg	- -	- -	12.700
Iggensbach – 2699	6608	6608 m <sup>2</sup> Grünland	3,68	24.317	24.300
<b>Summen</b>	<b>204880</b>	<b>204880 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.290.400</b>

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der 26 Bewertungsflächen in der Gemarkung Iggensbach, Gemeinde Iggensbach, liegt bei etwa 1.290.400.- €.

## **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 Gütergemeinschaft – des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens mit der Anschrift „Sieberding 19 in 94547 Iggensbach.“ Zu dem Anwesen gehören insgesamt 26 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 204880 m<sup>2</sup> bzw. 20,4880 ha. Alle 26 Grundstücke befinden sich in der Gemarkung und Gemeinde Iggensbach. Die Gemeinde Iggensbach liegt im zentralen südlichen Teil des Landkreises Deggendorf.

Das Bewertungsanwesen liegt am östlichen Rand der kleinen Ortschaft Sieberding, an nähernd in Alleinlage auf einer Höhe von rund 460 m über Normalnull. Die Ortschaft Sieberding und damit auch das Bewertungsanwesen Sieberding 19 liegen gut 300 m Luftlinie nördlich der A 6 (Regensburg – Passau), im Bereich zwischen den vier Ortschaften Iggensbach (ca. 3,0 km Luftlinie), Außernzell (ca. 2,5 km Luftlinie), Garham (ca. 3,0 km Luftlinie) und Hofkirchen (ca. 4,5 km Luftlinie).

Von den insgesamt 20,4880 ha werden laut Flurstücks- und Eigentümernachweis etwa 6,1622 ha als Feld bewirtschaftet, ca. 5,9016 ha werden als Wiese bzw. Grünland genutzt und bei ca. 7,7360 ha handelt es sich um Wald bzw. Gehölz- und Gebüschenflächen. Schließlich werden noch etwa 0,0995 ha als Weg genutzt und bei ca. 0,0091 ha handelt es sich um ein Fließgewässer. Die mit Wohn-, Wirtschaftsgebäuden und Baulichen Anlagen bebauten Bereiche auf dem Hofstellenanwesen nehmen inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen einen Flächenbereich von rund 0,5796 ha ein. Der Großteil des Gebäudebestandes und die Baulichen Anlagen befinden sich auf dem Hofstellengrundstück mit der Flurnummer 2427 (ca. 5007 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff- und Verkehrsflächen) und die im Ostteil der Hofstelle befindliche Maschinenhalle sowie eine westliche davon gelegene Garage (ca. 789 m<sup>2</sup> inkl. Umgriff) befinden sich auf dem Flurstück 2428.

Der Umfang der beschriebenen Nutzungsarten weicht bezüglich der Flächengrößen geringfügig von den tatsächlichen Nutzungen ab.

Auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 befinden sich ein dreigeschossiger Wohnhauskomplex, eine teilweise eingestürzte Scheune, ein ehemaliger Rinderstall mit deckenlastigem Obergeschoss, ein kleiner Holzschuppen, zwei überdachte Fahrsilos, eine offene Güllegrube mit Mistlege und eine bereits eingestürzte Jauchegrube.

Eine Maschinenhalle befindet sich auf dem östlich anschließenden Flurstück 2428 und westlich des Hofstellengrundstücks, ebenfalls auf dem Flurstück 2428, befindet sich noch eine Wellblechgarage. Das gesamte Anwesen macht einen unaufgeräumten bzw. ungepflegten Eindruck und die Gebäude sind in den zurückliegenden Jahren stark vernachlässigt worden, was zu teilweise größeren Bauschäden geführt hat. 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 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, außer den offensichtlichen, von außen zu ersehenden Baumängeln und Bauschäden.

Auf dem östlichen Teil des Wohnhauskomplexes und auf dem ehemaligen Rinderstall ist jeweils eine Aufdach-Photovoltaikanlage installiert.

Das Flurstück 2428 umschließt das Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 an fast allen vier Seiten, sodass es sich hierbei um einen zusammenhängenden Grundstückskomplex mit einer Gesamtfläche von 5,7344 ha handelt.

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 der Gemarkung Iggensbach ist beim Amtsgericht Deggendorf im Grundbuch von Iggensbach in Blatt 1368 vorgetragen.

Das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobiliarvollstreckung (GZ: 1 K 31/23) – 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 ermittelt worden.

Auf dem Anwesen ist bereits seit mehr als zehn Jahre niemand mit Wohnsitz 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 €
Iggensbach – 2402	19337	16185 m <sup>2</sup> Ackerland 3092 m <sup>2</sup> Grünland 60 m <sup>2</sup> Feldrain	112.400
Iggensbach – 2424	172	172 m <sup>2</sup> Grünland	600
Iggensbach – 2425	853	853 m <sup>2</sup> Grünland	2.800
Iggensbach – 2427	5328	5007 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 321 m <sup>2</sup> Grünland	410.600
Iggensbach – 2428	52016	789 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung 19010 m <sup>2</sup> Ackerland 26267 m <sup>2</sup> Grünland 1600 m <sup>2</sup> Lagerplatz 200 m <sup>2</sup> Gebüsch 3700 m <sup>2</sup> Streuwiese 450 m <sup>2</sup> Graben	250.300
Iggensbach – 2460	7948	7948 m <sup>2</sup> Ackerland	46.000
Iggensbach – 2465	10036	9900 m <sup>2</sup> Grünland 136 m <sup>2</sup> Wiesenrain	35.400
Iggensbach – 2474	2902	2871 m <sup>2</sup> Wald 31 m <sup>2</sup> Fließgewässer	11.400
Iggensbach – 2479	3950	3950 m <sup>2</sup> Wald	22.600
Iggensbach – 2483	4670	4670 m <sup>2</sup> Wald	33.900
Übertrag	107212	107212 m <sup>2</sup>	926.000

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>	Verkehrswert des Grundstücks in €
Übertrag	107212	107212 m <sup>2</sup>	926.000
Iggensbach – 2501	12895	12788 m <sup>2</sup> Ackerland 107 m <sup>2</sup> Feldrain	58.500
Iggensbach – 2513	3100	3100 m <sup>2</sup> Wald	17.600
Iggensbach – 2520	4980	4980 m <sup>2</sup> Wald	23.600
Iggensbach – 2524	14862	5621 m <sup>2</sup> Grünland 281 m <sup>2</sup> Weg 8960 m <sup>2</sup> Wald	44.400
Iggensbach – 2529/2	3990	3920 m <sup>2</sup> Wald 70 m <sup>2</sup> Weg	14.700
Iggensbach – 2536	15570	15570 m <sup>2</sup> Wald	52.800
Iggensbach – 2542	4060	3886 m <sup>2</sup> Wald 174 m <sup>2</sup> Weg	23.900
Iggensbach – 2544	1640	1588 m <sup>2</sup> Wald 52 m <sup>2</sup> Weg	6.500
Iggensbach – 2548	1940	1857 m <sup>2</sup> Wald 83 m <sup>2</sup> Weg	8.000
Iggensbach – 2558	7468	7304 m <sup>2</sup> Wald 164 m <sup>2</sup> Weg	15.200
Iggensbach – 2569	2620	2566 m <sup>2</sup> Wald 54 m <sup>2</sup> Weg	7.500
Iggensbach – 2587	7405	7208 m <sup>2</sup> Wald 197 m <sup>2</sup> Weg	24.200
Iggensbach – 2595	1180	1159 m <sup>2</sup> Wald 21 m <sup>2</sup> Weg	3.800
Iggensbach – 2676	5890	5190 m <sup>2</sup> Ackerland 187 m <sup>2</sup> Wald 406 m <sup>2</sup> Gebüsch 107 m <sup>2</sup> Graben	26.700
Übertrag	194812	194812 m <sup>2</sup>	1.253.400

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m <sup>2</sup>	Verkehrswert des Grundstücks in €
Übertrag	194812	194812 m <sup>2</sup>	1.253.400
Iggensbach – 2694	3460	3405 m <sup>2</sup> Wald 55 m <sup>2</sup> Weg	12.700
Iggensbach – 2699	6608	6608 m <sup>2</sup> Grünland	24.300
<b>Summen</b>	<b>204880</b>	<b>204880 m<sup>2</sup></b>	<b>1.290.400</b>

Die Summe der Einzelverkehrswerte (Liquidationswerte) der 26 Bewertungsflächen in der Gemarkung Iggensbach, Gemeinde Iggensbach, liegt bei etwa 1.290.400.- €.

Das Flurstück 2428 (52016 m<sup>2</sup>) umschließt das Hofstellengrundstück mit der Fl.-Nr. 2427 (5328 m<sup>2</sup>) an fast allen vier Seiten, sodass es sich hierbei um einen zusammenhängenden Grundstückskomplex mit einer Gesamtfläche von 5,7344 ha handelt. Auch wenn der Grundstückskomplex einen 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 zwei beieinanderliegenden Flächen bzw. der Grundstückskomplex wird durch eine an der Nordwestseite entlang verlaufende Ortsstraße bzw. einen öffentlich gewidmeten Feldweg verkehrsmäßig erschlossen und durch den Grundstückskomplex verlaufen keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Die Acker- und Grünlandbereiche können somit ohne Rüstzeiten bzw. auf kürzestem Weg von der Hofstelle aus gemeinsam bewirtschaftet werden. Dies stellt einen 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 zwei beieinanderliegenden Grundstücke des landwirtschaftlichen Anwesens Sieberding 19 in Iggensbach.

Wenn ein ausreichend großes, weitgehend arrondiertes Anwesen im Außen- bzw. Weiberbereich 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, wenngleich der Lärm der nahen Autobahn, je nach Windrichtung, als störend empfunden werden kann.

Aufgrund vorgemachter Ausführungen, hier insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein weitgehend arrondiertes landwirtschaftliches Anwesen annähernd in Alleinlage im Außenbereich handelt, wird der, bei einer Veräußerung des gesamten Grundstückskomplexes an einen Eigentümer anzusetzende wirtschaftliche bzw. ideelle Vorteil auf etwa 1,10 bis 1,20 geschätzt. Dieser von der Summe der Liquidationswerte „abweichende Gesamtverkehrswert“ wird deshalb auf rund 760.000.- € geschätzt (=  $660.900.- \text{€} \times 115 \text{ v. H.}$ ).

Aufgestellt: