

Gutachten

**zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück mit der Flurnummer
1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald im
Landkreis Regen, vorgetragen beim Amtsgericht Viechtach im Grundbuch von
Kirchdorf im Wald in Blatt 940**

Auftraggeber: Amtsgericht Deggendorf
 – Abteilung für Immobilienvollstreckung – AZ: 2 K 30/24
 Amanstraße 17
 94469 Deggendorf

Eigentümer bzw. Eigentümerinnen:

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten und zwei Anlagen mit elf Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Originalausfertigungen vorgelegt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
1.2 Die Ortsbesichtigung	5
1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt	6
1.4 Verwendete Unterlagen	6
 2. Methodik der Verkehrswertermittlung	 7
2.1 Bewertungsgrundsätze	7
2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden	9
 3. Das Bewertungsgrundstück	 11
3.1 Allgemeines zum Bewertungsgrundstück	11
3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen	14
3.3 Innere und äußere Verkehrslage	15
3.4 Grundstücksbeschreibung	16
3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzung	18
3.6 Eintragungen im Grundbuch	19
3.7 Altlasten	20
 4. Die Verkehrswertermittlung	 21
4.1 Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes	21
4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise von Grundstücken u. Kaufpreisentwicklung	21
4.3 Der Verkehrswert des Grundstücks	23
 5. Zusammenfassung	 24
 Anlagen I und II	

Literaturverzeichnis

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Juli 2021
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 78. Auflage (Stand: 26.07.2016) Verlag C.-H. Beck, Nördlingen
HLBS	Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, Heft B 79, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin
Böttcher Roland	ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Erläuterungen; 6. Auflage 2016, Verlag C. H. Beck, München
Gablenz Klaus	Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag, Düsseldorf 1997
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung; 115. Aktualisierung, Stand 09/2016; Verlag C. H. Beck, München
Wolfgang Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (WertR); NHK 2000 (Normalherstellungskosten) und NHK 2010; WertV (Wertermittlungsverordnung); WaldR (Waldwertermittlungsrichtlinien)
Wolfgang Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung und Berücksichtigung der ImmoWertV; 8. Auflage 2016;
Verkehrswertermittlung in einem Zwangsver- steigerungsverfahren	Seminarskript von Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat und Diplomrechtspfleger

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

1 Vorbemerkungen

des Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald im Landkreis Regen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald befindet sich im Süden des Landkreises Regen, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Freyung-Grafenau. Das zum Großteil als Wiese genutzte Grundstück befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Grünbichl und damit im zentralen Bereich der Gemarkung Kirchdorf im Wald und somit auch im zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ist 3380 m² (= 0,3380 ha) groß und davon werden laut Flurstücks- und Eigentüternachweis ungefähr 2486 m² als Wiese bzw. Grünland genutzt, ca. 742 m² sind mit Gehölz bestockt und bei etwa 152 m² handelt es sich um unkultivierte Flächenbereiche.

Der Wiesenbereich des Grundstücks ist derzeit unentgeltlich zur Nutzung überlassen, einen schriftlichen Pachtvertrag gibt es nicht.

Mit Beschluss vom 30.11.2024 hat das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 2 K 30/24) – ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das Grundstück eingeleitet. Dem Zwangsversteigerungsverfahren mit dem GZ 2 K 30/24 ist u. a. folgendes Grundstück unterworfen:

GZ des ZVG-Deggendorf	Gemarkung	Flurnummer	Fläche in m ²	Wirtschaftsart laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALB) bzw. dem Flurstücks- und Eigentüternachweis	Lagebezeichnung laut ALB	Grundbuch - Blattstelle
2 K 30/24	Kirchdorf im Wald	1469/2	3380	2486 m ² Grünland 742 m ² Gehölz 152 m ² Unkultivierte Fläche	Nähe Grünbichl	Kirchdorf im Wald – Blatt 940

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die Abteilung für Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf (GZ: 2 K 30/24) hat

schriftlich beauftragt für den beim Amtsgericht Viechtach im Grundbuch von Kirchdorf im Wald in Blatt 940 vorgetragenen Grundstücksbestand ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen. In Absprache mit der Abteilung für Immobilienvollstreckung am Amtsgericht Deggendorf hat

beauftragt den Verkehrswert des Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 zu ermitteln.

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

Das Gutachten soll in drei Ausfertigungen vorgelegt werden.

1.2 Die Ortsbesichtigung

Zur Klärung der Sachlage und zur Ortsbesichtigung wurde vom Unterzeichner am 14.04.2025 ein eingehender Ortstermin durchgeführt (Beginn: 14:00 Uhr; Ende: 14:30 Uhr). Die Eigentümer sind schriftlich zum Ortstermin geladen worden. Bei der Ortseinsicht waren folgende Personen anwesend bzw. haben daran teilgenommen:

-
- Der Unterzeichner

1.3 Der Qualitäts- und Wertbemessungszeitpunkt

Der maßgebliche Stichtag für die Qualitäts- und Wertbemessung des Grundstücks ist der 14.04.2025, der Tag der Ortseinsicht (§ 3 Abs. 1 der ImmoWertV).

1.4 Verwendete Unterlagen

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

- Topographische Umgebungskarten für den Bereich der Bewertungsfläche und das Gebiet der Gemarkung Kirchdorf im Wald sowie der Gemeinde Kirchdorf im Wald mit Umgebung
- Lagepläne und Ortholuftbilder vom 31.07.2024 (Auszüge aus iBALIS und dem BayernAtlas-Plus) sowie Bodenschätzungskarten für das Bewertungsgrundstück
- Auszug aus dem Grundbuch von Kirchdorf im Wald Blatt 940
- Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf im Wald mit den jeweiligen Fortschreibungen für den Bereich der Ortschaft Grünbichl bzw. den Bereich, wo sich das Grundstück befindet
- Auszüge aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen

Stichtagsbezogene Kaufpreise von Grundstücken bzw. zugehörige Informationen hierzu wurden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Regen ermittelt. Außerdem wurden Auskünfte über den Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und/oder eventuell anderweitige Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks von der Gemeinde Kirchdorf im Wald sowie der Bauabteilung am Landratsamt Regen erhoben.

2 Methodik der Verkehrswertermittlung

2.1 Bewertungsgrundsätze

Bei der Einzelbewertung (Verkehrswertermittlung) von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens ist der Liquidationswert zu ermitteln¹. 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.

¹ 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 Regen somit auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen 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, Wegerechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte), Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte oder Baulasten und naturschutzrechtliche Auflagen. Die Rechte und Belastungen können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des Grundstücks unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten (s. Nr. 5.1) zu berücksichtigen.“

Da eine Bewertung in einem Vollstreckungsverfahren lastenfrei zu erfolgen hat, also die Eintragungen im Grundbuch unberücksichtigt bleiben sollen, wird der finanzielle Wert der Belastung bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht. Rein informativ wird aber aufgeführt, welche Auswirkungen bzw. Einschränkungen die grundbuchmäßigen Belastungen auf die Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks haben.

Bei ldw. Flächen und vermieteten Objekten sind zudem die Pachtverhältnisse und hier insbesondere die Länge der Restpachtdauer sowie der für die Pachtsache zu erzielende Pachtzins (Pachtpreis) zu berücksichtigen.

2.2 Qualitätsstufen von Grund und Boden - Entwicklungsstufen

Nach § 3 der ImmoWertV (Stand: 19. Juli 2021) werden folgende Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

1) Flächen der Land - und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2) Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3) Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4) Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

5) Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Vor Erlass der ImmoWertV wurde bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft (1)) in der einschlägigen Fachliteratur noch unterschieden in einerseits reines Agrarland und andererseits höherwertiges² oder begünstigtes³ Agrarland.

²Höherwertiges Land - H. Bruns, Schriftenreihe des HLBS - Beispiele der agraren Taxation - Heft 13, Verlag Pflug und Feder

³Landwirtschaftliche Taxationslehre - M. Köhne, Paul Parey - Verlag - 2. Auflage, Hamburg 1993

3 Das Bewertungsgrundstück

3.1 Allgemeines zum Bewertungsgrundstück

Das der Teilungsversteigerung unterworfenen Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald liegt am westlichen Rand des Kirchdorfer Ortsteiles Grünbichl, ungefähr 1,1 km Luftlinie bzw. 1,25 km Wegstrecke nordwestlich der Ortsmitte von Kirchdorf im Wald. Das Grundstück befindet sich somit im zentralen Bereich der Gemarkung Kirchdorf im Wald und somit auch im zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald.

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald befindet sich im Süden des Landkreises Regen, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Freyung-Grafenau.

Das Flurstück 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ist 3380 m² bzw. 0,3380 ha groß und davon werden laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis ungefähr 2486 m² als Wiese bzw. Grünland genutzt, etwa 742 m² sind mit Gehölz bestockt und bei etwa 152 m² handelt es sich um unkultivierte Flächenbereiche. Laut den Feststellungen der Ortseinsicht werden tatsächlich etwa 2600 m² als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet, ungefähr 700 m² sind mit Laubbäumen bzw. Laubgehölzen bestockt und bei etwa 80 m² handelt es sich um einen Wiesenrain.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über einen asphaltierten Weg, der unmittelbar östlich am Grundstück entlang verläuft.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Viechtach im Grundbuch von Kirchdorf im Wald in Blatt 940 vorgetragen.

Nutzungsberechtigter bzw. Bewirtschafter des Grundstücks

Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers ist der Wiesenbereich des Grundstücks derzeit unentgeltlich zur Nutzung überlassen, einen schriftlichen Pachtvertrag gibt es nicht. Gemäß Mitteilung des Amtes für Landwirtschaft in Regen wird der als Wiese (Grünland) genutzte Grundstücksbereich von einem Landwirt aus dem Gemeindegebiet Kirchdorf im Wald genutzt bzw. bewirtschaftet. Aus Gründen des Datenschutzes werden der Name und die Adressdaten des Bewirtschafters bzw. des Nutzungsberechtigten hier nicht aufgeführt.

Dauergrünlandstatus

Dem als Wiese bzw. Grünland genutzten Grundstücksbereich ist vom Amt für Landwirtschaft der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt. Gemäß einer EU-Verordnung, die am 6. Juni 2014 Rechtskraft erlangt hat, dürfen Grünland- und ehemalige Ackerflächen, die seit mehr als fünf Jahren durchgängig als Grünland oder Klee gras bewirtschaftet werden, nicht mehr in Acker umgewandelt werden, auch wenn diese früher einmal als Acker genutzt wurden und/oder grundsätzlich ackerfähig wären. Diese Flächen müssen fortan als Grünland genutzt werden. Ein Umbruch derartiger Flächen, und damit eine Bewirtschaftung als Feld, wären nur zulässig, sofern im Gegenzug eine mindestens gleich große Ackerfläche in Grünland umgewandelt wird und das Landwirtschaftsamt sowie die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt dies genehmigen. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Agrarstruktur und verkehrsmäßige Erschließung

Der als Grünland nutzbare Grundstücksbereich von Flurstück 1469/2 weist eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche von rund 0,26 ha auf. Mit einer Feldstückgröße von nur 0,26 ha liegt die Wiese bzw. das Feldstück bezüglich der Größe nur geringfügig unter der Durchschnittsgröße aller Wiesengrundstücke in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ($\varnothing$ ca. 0,29 ha), aber deutlich unter dem Durchschnitt aller Acker- und Grünlandflächen des gesamten Landkreises Regen ($\varnothing$ ca. 0,64 ha). Das Grundstück war in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen, weswegen nur die Grundstücksgrenzen entlang der Nordostseite, dort wo das Wohnanwesen anschließt, und entlang der Ostseite, wo die Straße angrenzt, abgemarkt und durch Grenzzeichen markiert sind. Die restlichen Grundstücksgrenzen sind unabgemarkt und gemäß der Flurkarte bzw. dem Lageplan im Maßstab 1:1000 auch nicht durch Grenzzeichen abgemarkt. Bei einer unabgemarkten Grundstücksgrenze orientiert sich der Verlauf der Grundstücksgrenzen an natürlichen Gegebenheiten in der Landschaft (z. B. Bachlauf, Weg, Feld- oder Wiesenrain, Waldgrenze, etc.) und die Grundstücksgrenzen sind zwar graphisch im Kartenmaterial dargestellt, aber nicht durch abgemarkte Grenzpunkte fixiert. Da es in der Gemarkung Kirchdorf im Wald keine Flurbereinigung gegeben hat, ist die Größe der ldw. Flächen meist gering und der Zuschnitt ungünstig bzw. teilweise unförmig.

Bezüglich der Grundstücks- bzw. Feldstückgröße trifft diese Aussage auch auf das Flurstück 1469/2 zu.

Durch den an der Ostseite anschließenden, asphaltierten Weg verfügt das Flurstück 1469/2 über einen guten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

Planungsrechtlicher Zustand und Erschließung des Grundstücks

In dem seit Ende der 1990er Jahre rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf im Wald ist das gesamte Flurstück 1469/2 nicht überplant und das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche der Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Nach Mitteilung der Gemeinde Kirchdorf im Wald bzw. dem Bauamt am Landratsamt Regen hat einer der Miteigentümer in 2024 einen Antrag auf Vorbescheid zur Wohnbebauung des östlichen Grundstücksteiles von Flurstück 1469/2 gestellt. Es ist dies der Bereich, der an der Ostseite an die Straße angrenzt und direkt südlich eines Wohnanwesens liegt, das sich auf dem nördlich anschließenden Nachbargrundstück befindet. Dieser Grundstücksbereich würde sich somit südlich an die bestehende Wohnbebauung anschließen und läge auch innerhalb der Bebauungslinie. Der Antrag auf Vorbescheid ist allerdings vom Bauamt am Landratsamt Regen wegen der Lage im Außenbereich und auch aus Gründen des Landschaftsschutzes (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen) abgelehnt worden. Somit ist derzeit keine Bebauung gemäß § 34 BauGB⁴ möglich.

⁴ Für viele bebaute Bereiche der Gemeinden existieren keine Bebauungspläne. Trotzdem ist es möglich in diesen so genannten 34er-Gebieten (im Zusammenhang bebaute Gebiete) zu bauen. Eine Bebauung ist dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen. Das Einvernehmen der Gemeinde ist zwingend einzuholen. Geregelt ist diese Möglichkeit des Baurechts im § 34 BauGB. Daher auch der Name. Die Einschätzung, inwieweit sich ein geplantes Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, ist regelmäßig eine Ermessensentscheidung und sorgt nicht selten für hartnäckige Diskussionen zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und den Antragstellern. Die Bauaufsichtsbehörde ist in aller Regel bestrebt, keine Präzedenzfälle für nachfolgende Bauanträge zu schaffen. Schon ein Gebäude das von der umgebenden Bebauung abweicht, kann für einen späteren Antragsteller die Rechtfertigung sein, ebenfalls in dieser Art und Weise zu bauen. Eine ungeordnete Besiedelung wäre die Folge. Von einer geordneten Planung könnte keine Rede mehr sein. Deshalb beurteilt das Bauamt die geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB i. d. R. nach einem strengen Maßstab.

Der ablehnende Bescheid des Bauamtes am Landratsamt Regen war nach Aussage des Geschäftsstellenleiters der Gemeinde Kirchdorf im Wald, , Anlass dafür, dass der Gemeinderat von Kirchdorf im Wald den Beschluss gefasst hat, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Ortsteiles Grünbichl bzw. den Bereich, in dem sich das Flurstück 1469/2 und die umliegenden Flächen befinden, nicht zu ändern. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang auch beschlossen, für den Ortsteil Grünbichl keine Ortsabrundungs- oder Außenbereichssatzung zu erlassen.

Landschaftselemente, Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung

Das Flurstück 1469/2, wie auch alle umliegenden Flächen, liegt im Naturparkgebiet Bayerischer Wald. Das Flurstück 1469/2 liegt aber in keinem Landschaftsschutzgebiet und das Grundstück enthält auch keine Teilfläche, die bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen als Biotop kartiert wäre oder Bestandteil eines Biotopverbundsystems ist.

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

3.2 Natürliche und wirtschaftliche Betriebsbedingungen

Bodenarten - Bodentypen

In der Bodenschätzung ist der landwirtschaftliche Grundstücksbereich als Grünland-Acker (GrA) erfasst und entsprechend bonitiert worden (siehe Anlage I, Blatt 4). Die vorherrschende Bodenart ist der Lehm (L) mit der Boden- bzw. Zustandsstufe II, einer mittleren Wasserversorgung und der vorliegende Bodentyp ist der Ranker.

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

Der Humus- und Feinerdeanteil⁶ des relativ nährstoffarmen Bodens ist vergleichsweise gering, weshalb die Wasserhaltefähigkeit, trotz des Lehmbodens, als unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Wertzahlen

Die Acker- und Grünlandzahlen⁷ eines Grundstücks geben Aufschluss über die Ertragsfähigkeit und somit auch über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Die im Rahmen der Bodenschätzung zugeteilte Grünlandgrundzahl liegt bei 46 und die Grünlandzahl bei 43. Der Wiesenbereich liegt bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit somit deutlich über dem Durchschnitt aller Grünlandflächen in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ($\emptyset$ ca. 32,1) bzw. deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von Regen ($\emptyset$ Acker- bzw. Grünlandzahlen ca. 34,4).

Die Klimadaten ergeben im langjährigen Durchschnitt⁸ folgende Werte:

- Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 780 l/m²
- Die langjährige Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 8,4 °C
- Die Höhe des Grundstücks über Normalnull liegt zwischen etwa 728 m (nordwestliche Grundstücksecke) und ca. 715 m (südöstliche Grundstücksecke)
- Die durchschnittliche Vegetationsdauer (> 5 °C) liegt bei etwa 228 Tagen pro Jahr

3.3 Innere und äußere Verkehrslage

Die Bundesstraße 85 führt von Regen nach Passau, wobei die Straße südwestlich an Kirchdorf im Wald vorbeiführt. Bei Regen liegt ein Anschluss an die B 11 (Regen – Deggendorf) und bei Schönberg eine Anbindung an die B 533 (Hengersberg – Freyung) vor.

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

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

⁸ Wetterstation Kaltenbrunn (682 m über NN); durchschnittliche Wetterdaten von 2001 bis 2024

Die Kreisstraße REG 5 (Kirchberg im Wald – Spiegelau) und mehrere Gemeindeverbindungsstraßen binden die Gemeinde Kirchdorf im Wald bzw. den Ortsteil Grünbichl an die umliegenden Nachbargemeinden an. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist als durchschnittlich bis gut und die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist als unterdurchschnittlich anzusehen.

Die äußere Verkehrslage des Ortsteiles Grünbichl und damit von Flurstück 1469/2 zu den umliegenden Ortschaften stellt sich wie folgt dar (ca. Straßenkilometer):

Entfernung nach Kirchdorf im Wald (Gemeindesitz):	1,2 km
Entfernung nach Eppenschlag (Nachbargemeinde im Südosten):	5 km
Entfernung nach Rinchnach (Nachbargemeinde im Nordwesten):	7 km
Entfernung nach Kirchberg im Wald (Nachbargemeinde im Westen):	8 km
Entfernung nach Spiegelau (Nachbargemeinde im Osten):	9 km
Entfernung nach Innernzell (Nachbargemeinde im Süden):	10 km
Entfernung nach Regen (Kreisstadt im Nordwesten):	14 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung des Grundstücks beschränkt sich auf das Wesentliche. Dem Gutachten sind in den Anlagen I und II Webkarten, Lagepläne, aktuelle Luftbilder, ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster, ein Auszug aus der Bodenschätzungskarte und eine Fotodokumentation beigelegt, aus welcher die Besonderheiten und die objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks ersichtlich sind.

Das Grundstück mit der **Flurnummer 1469/2** in der Gemarkung Kirchdorf im Wald mit einer Fläche von **3380 m²**; Lage: „Nähe Grünbichl“



Grundbuch - Blattstelle	Kirchdorf im Wald – Blatt 940
Planungsrechtlicher Zustand	Die gesamte Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf im Wald als Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.
Tatsächliche Nutzung	Laut Flurstücks- und Eigentüternachweis werden etwa 2486 m ² als Grünland bewirtschaftet, ca. 742 m ² sind mit Gehölz bestockt und bei ungefähr 152 m ² handelt es sich um eine unkultivierte Fläche. Gemäß den Feststellungen der Ortseinsicht werden tatsächlich etwa 2600 m ² als Grünland bzw. Wiese bewirtschaftet, etwa 700 m ² sind mit Laubbäumen bzw. Laubgehölzen bestanden und bei ca. 80 m ² handelt es sich um einen Wiesenrain entlang der südlichen Grundstücksgrenze.
Zufahrt / Verkehrsmäßige Erschließung	Entlang der Ostseite verläuft ein asphaltierter Weg, der als öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg gewidmet ist. Es handelt sich somit um keine Orts- und auch nicht um eine Gemeindeverbindungsstraße. Von dem asphaltierten Weg aus kann höhengleich in den nordöstlichen Bereich von Flurstück 1469/2 einfahren.

Schutzgebietsausweisung	Das gesamte Grundstück liegt im Naturparkgebiet Bayerischer Wald, aber in keinem Landschaftsschutzgebiet. Ansonsten bestehen für das Grundstück keine naturschutzfachlichen oder sonstigen Auflagen.
Sonstiges / Bemerkung	Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Kirchdorfer Ortsteiles Grünbichl, an einem von Norden nach Süden geneigten Hang. Das in etwa rechteckig geformte Grundstück verengt sich in Richtung Osten. Die gesamte Grundstücksfläche ist durchgängig von Nordwesten (ca. 728 m über Normalnull) nach Südosten (ca. 715 m über NN) geneigt, wobei die Hangneigung im Mittel bei etwa 9 % bis 10 % liegt. Die vom Landwirtschaftsamt zugeteilte Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 1 (mittlere Erosionsgefahr), was aber für eine Grünlandfläche eher von untergeordneter Bedeutung ist. Das Grundstück ist zwischen etwa 110 m (Süden) und 115 m (Norden) lang und zwischen ca. 26 m (Osten) und 37 m (Westen) breit. Dem Wiesenbereich ist vom Landwirtschaftsamt der Dauergrünlandstatus zugeteilt. Der landwirtschaftliche Grundstücksbereich ist in der Bodenschätzung als Grünland-Acker (GrA) mit der Bodenart Lehm und der Grünlandzahl 43 bonitiert worden. Das Grundstück ist in Abteilung II Grundbuch lastenfrei vorgetragen.

3.5 Eintragungen im Liegenschaftskataster - Tatsächliche Nutzung

Wie in der Grundstücksbeschreibung aufgeführt, wird das Flurstück 1469/2 weitgehend so genutzt, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentüternachweise) angegeben. Es liegen lediglich geringfügige Abweichungen beim Flächenmaß der einzelnen Nutzungen vor.

Die tatsächliche Nutzung bzw. der jeweilige Flächenumfang wurde beim Ortstermin festgestellt. Der Flurstücks- und Eigentüternachweis ist in der Anlage I, Blatt 2, dargestellt. Laut dem Flurstücks- und Eigentüternachweis liegt die Grünlandzahl bei 43, womit der Wiesenbereich bezüglich der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit über dem Durchschnitt aller Grünlandflächen in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ($\emptyset$ ca. 32,1) bzw. über dem Landkreisdurchschnitt von Regen ($\emptyset$ Acker- bzw. Grünlandzahlen ca. 34,4) liegt.

3.6 Eintragungen im Grundbuch

Die Eintragungen im Grundbuch des Amtsgerichts Viechtach sind vorgetragen im Grundbuch von Kirchdorf im Wald in Blatt 940. Die Eintragungen beziehen sich auf das Datum des Ausdrucks vom 19.09.2024 (letzte Änderung 19.09.2024).

Das Bestandsverzeichnis

Die Angaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuches stimmen mit denen des Liegenschaftskatasters bezüglich der Grundstücksgröße überein.

Erste Abteilung - Eigentümer

In Abteilung I des Grundbuches sind zum Zeitpunkt 19.09.2024 (Datum Ausdruck des Grundbuchauszuges) folgende Einzelpersonen als Eigentümer eingetragen:

- 1.
- 2.
- 3.

- 1. bis 3. Eigentümer in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuches befindet sich bezüglich des Flurstücks 1469/2 lediglich der Eintrag, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet ist (AZ: 2 K 30/24).

3.7 Altlasten

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes und damit den Baugrundverhältnissen, zum Grundwasserstand und eventuell auf den Grundstücken vorhandenen Belastungen mit Bodenablagerungen oder sonstige Immissionen (Altlasten) werden in diesem Gutachten nicht getroffen. Untersuchungen für das Grundstück liegen nicht vor und solche wurden auch nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben und dass es sich um unbelastete Grundstücke handelt.

Eine Nachfrage beim Umweltamt am Landratsamt Regen hat ergeben, dass für das Flurstück 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald kein Verdacht auf Altlasten vorliegt.

4 Die Verkehrswertermittlung

4.1 Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes

Dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kirchdorf im Wald zufolge liegt das Bewertungsgrundstück mit der gesamten Grundstücksfläche im unbeplanten Außenbereich. Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine planungsrechtliche Änderung ist nicht beabsichtigt und aufgrund der Tatsache, dass der Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des östlichen Grundstücksteiles vom Bauamt am Landratsamt Regen im letzten Jahr abgelehnt wurde, auch für die Zukunft kaum zu erwarten. Die planungsrechtliche Qualität des Grundstücks ist somit die einer „Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich“.

Aufgrund der Lage des Grundstücks am westlichen Rand des Ortsteiles Grünbichl bzw. dem unmittelbaren Anschluss des östlichen Grundstücksteiles an die Wohnbebauung erfolgt für diesen Grundstücksbereich ein Zuschlag zum Verkehrswert. Dieser östliche, etwa 800 m² große Grundstücksbereich wird somit nicht als Bauerwartungsland, sondern als höherwertiges Agrarland qualifiziert und entsprechend bewertet.

4.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreise von Grundstücken und Kaufpreisentwicklung

Um zu einem Verkehrswert zu gelangen werden Kauf- bzw. Vergleichspreise für Grundstücke aus der näheren Umgebung (Gemarkung) herangezogen, welche vom Bewertungsstichtag nicht zu weit entfernt liegen und mit dem Bewertungsobjekt in den wesentlichen Merkmalen übereinstimmen. Sofern Abweichungen dahingehend auftreten, werden Zu- oder Abschläge gemacht.

Da die Zahl der Verkäufe von Wiesengrundstücken in der Gemarkung Kirchdorf im Wald sehr gering ist, werden auch die Verkäufe aus den umliegenden Gemarkungen Schlag und Abtschlag (Gemeinde Kirchdorf im Wald), Raindorf und Kirchberg im Wald (Gemeinde Kirchberg im Wald), Ellerbach (Gemeinde Rinchnach) und Eppenschlag (Gemeinde Eppenschlag) als Vergleich herangezogen.

Für den Zeitraum Anfang 2022 bis Ende 2024 liegen insgesamt sieben Kauffälle aus den vorgenannten Gemarkungen vor und davon sind fünf Kauffälle als Vergleich verwertbar. Von den fünf Vergleichsgrundstücken verfügt ein Grundstück über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, dieses Wiesengrundstück kann nur über die Nachbargrundstücke angefahren werden.

Auswertung der Kaufpreise von Wiesengrundstücken

Zeitraum	Anzahl verwertbare Kauffälle	Größe der verkauften Flächen in ha von – bis → Ø	Kaufpreis in €/m ² von – bis → Ø	Ø EMZ ⁹ je ha veräußerte Grünlandfläche	Ø Kaufpreis in € je EMZ (Ertragsmesszahl)
01/2022 bis 12/2024	5	0,21 ha bis 0,72 ha → Ø 0,39 ha	1,32 €/m ² bis 4,79 €/m ² → Ø 3,73 €/m²	3992	9,35 ¹⁰

Der durchschnittliche Kaufpreis der fünf veräußerten Wiesengrundstücke mit Dauergrünland-Status liegt bei etwa **3,73 €/m²**, wobei die Vergleichsgrundstücke im Mittel nur etwa 0,39 ha groß sind. Die Preise von Wiesenflächen sind im Betrachtungszeitraum von Anfang 2022 bis zum Jahresende 2024 in der Tendenz leicht angestiegen.

Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Regen festgesetzte Bodenrichtwert für Wiesenflächen mit Dauergrünlandstatus in den Gemarkungen der Gemeinde Kirchdorf im Wald liegt zum 01.01.2024 bei **4,00 €/m²**. Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen ist damit gegenüber dem vorhergehenden Richtwertzeitpunkt 01.01.2022 (3,00 €/m²) deutlich angehoben worden.

Aufgrund vorgemachter Aussagen wird für Wiesengrundstücke mit einer Grünlandzahl von etwa 40 ein Basispreis in Höhe von ca. 4,00 €/m² als angemessen erachtet. Hierbei ist die Wertentwicklung im Betrachtungszeitraum als Marktanpassung bereits berücksichtigt.

⁹ EMZ = Ertragsmesszahl

¹⁰ 9,35 €/EMZ = Ø 37.315.- €/ha Grünland : Ø 3992 Ertragsmesszahlen/ha Grünland

4.3 Der Verkehrswert des Grundstücks

Trotz der aktuellen Lage an den Finanzmärkten, den angestiegenen Zinsen und der relativ hohen Inflationsrate steigen die Preise von landwirtschaftlichen Flächen nach wie vor an, allerdings deutlich weniger stark, als in den Jahren zuvor. Diese Aussage gilt allerdings vorwiegend für ausreichend große und gut geformte Flächen mit guter Verkehrsanbindung und überdurchschnittlichen Bonitäten. Die aufgeführten Umstände werden bei der Verkehrswertfestsetzung berücksichtigt (Marktanpassung gemäß §§ 10, 14 und 15 ImmoWertV).

Aufgrund vorgemachter Aussagen und unter Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wird folgender Verkehrswert für das Flurstück 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald festgestellt:

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m ²	€ je m ²	Wert des Grundstücksanteils ca. in €	Verkehrswert des Grundstücks in € (gerundet)
Kirchdorf im Wald - 1469/2	3380	800 m ² Grünland 1800 m ² Grünland 700 m ² Laubwald/Gebüsch 80 m ² Wiesenrain	6,00 ¹¹ 4,12 ¹² 2,50 1,50	4.800 7.416 1.750 120	14.100
Summen	3380	3380 m²	-	-	14.100

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald, liegt bei etwa 14.100.- €.

¹¹ 6,00 €/m² = 4,00 €/m² für durchschnittliche Grünlandfläche x 150 v. H. (50 % Zuschlag zum Bodenpreis von durchschnittlichen Grünlandflächen für den an die Wohnbebauung anschließenden Grundstücksbereich, da dieser als Höherwertiges Agrarland bewertet wird)

¹² 4,12 €/m² = ca. 4,00 €/m² für durchschnittliche Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl von ca. 40 x 103 v. H. = (5 % Zuschlag für leicht überdurchschnittliche Bonität [Grünlandzahl 43]; 10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Grundstücksgröße; 3 % Zuschlag für gute Verkehrsanbindung über öffentlich gewidmeten und asphaltierten Weg; 5 % Zuschlag für annähernd rechteckigen und damit günstigen Flächenzuschnitt)

5 Zusammenfassung

Drei Einzelpersonen sind gemeinsame Eigentümer – in Erbengemeinschaft – des Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald im Landkreis Regen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald befindet sich im Süden des Landkreises Regen, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Freyung-Grafenau. Das zum Großteil als Wiese genutzte Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Kirchdorfer Ortsteiles Grünbichl und damit im zentralen Bereich der Gemarkung Kirchdorf im Wald und somit auch im zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald ist 3380 m² (= 0,3380 ha) groß. Der Wiesenbereich des Grundstücks ist derzeit unentgeltlich zur Nutzung überlassen, einen schriftlichen Pachtvertrag gibt es nicht.

Mit Beschluss vom 30.11.2024 hat das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Immobilienvollstreckung (GZ: 2 K 30/24) – ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das Grundstück eingeleitet. Der Unterzeichner ist beauftragt worden für das im Grundbuch von Kirchdorf im Wald in Blatt 940 vorgetragene Grundstück ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstellen.

Gemarkung – Flurnummer	Fläche in m ²	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks ca. in m ²	Verkehrswert des Grundstücks in €
Kirchdorf im Wald - 1469/2	3380	800 m ² Grünland 1800 m ² Grünland 700 m ² Laubwald/Gebüsch 80 m ² Wiesenrain	14.100
Summen	3380	3380 m²	14.100

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald, liegt bei etwa 14.100.- €.

Aufgestellt:

Willmering, den 23.04.2025