

DR. FISCHER partners

DR. FISCHER partners
Sachverständige GmbH

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.



Matthias Biederbeck

16.04.2026

14:13:27 +02

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubeuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

info@drfipa.de
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH
AG Landshut HRB 14983
Sitz: Bruckberg

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

EXPOSÉ (L3225)

Amtsgericht Landshut, Az.: 1 K 46/25

1 Bewertungsobjekt

Objekt(e): Flurst. Nrn. 542 und 566, Gemarkung Hüttenkofen

Amtsgericht Landshut, Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...]	[...]			[...]
4	542	Weingarten	Landwirtschaftsfläche	7.493
5	566	Wehnerfeld	Waldfläche	412
[...]	[...]			[...]
Gesamt				7.905

Lagepläne: siehe Gutachten, Anlagen 1 bis 2, Exposé Abb. 1 und 4
Lichtbilder: siehe Gutachten Anlagen 4.0 und 4.1, Exposé Abb. 2 und 3
Lage: östlich von Goldern, ca. 2,5 bzw. 2,7 km südöstlich von Niederaichbach und ca. 1 bis 1,2 km südlich von Hüttenkofen, ländlich geprägt, keine Geschäftslage
Bonität: Nr. 542: 37 bis 63 BP (Ø 53 BP)
Ausformung: Nr. 542: L-förmig
Nr. 566: leicht unregelmäßig
Oberfläche: Nr. 542: nach Süden geneigt
Nr. 566: stark nach Nordwesten geneigt
Zuwegung: vorhanden
Flächennutzungsplan: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft und Wald
Bebauungsplan: nein
Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine bzw. nicht bekannt
Verpachtung: der Pachtvertrag der landwirtschaftlichen Fläche wurden zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt, lt. den vorliegenden Unterlagen liegt für den Wald keine Verpachtung vor.
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Immissionen: keine wertmindernden
Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker, Wald

2 Lagebeschreibung

Makrolage

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Niederbayern
Landkreis: Landshut
Gemeinde: Niederaichbach, ca. 4.214 Einwohner (30.09.2025)
Ort: Niederaichbach, zwischen Dingolfing (ca. 14 km) und Landshut (ca. 14 km), südwestlich von Wörth a.d. Isar (ca. 2,8 km)
Gemarkung(en): Hüttenkofen
Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Agrargebiet: 5, Tertiär Hügelland (Nord)

Flurstück(e): Nrn. 542 und 566 liegen östlich bzw. nordöstlich von Goldern, ca. 2,5 bzw. 2,7 km südöstlich von Niederaichbach und ca. 1 bis 1,2 km südlich von Hüttenkofen, siehe Anlagen 1 bis 2

Hinweis: Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): LA 14/DGF 1
Staatsstraße(n): St 2074
Bundesstraße(n): B 299 (ca. 14 km südwestlich), 15 n (ca. 9 km nordwestlich), B 20 (ca. 27 km östlich)
Bundesautobahn: A 92 München – Deggendorf (AS Wörth a.d. Isar, ca. 2,5 km nordwestlich)
Bahnanschluss: Wörth a.d. Isar
Flugplatz/-hafen: München (MUC), ca. 50 km südwestlich

Schulen, Bildung

Kindergarten: Niederaichbach
Grund- und Mittelschule: Niederaichbach-Wörth
Realschule: Ergolding, Landshut
Gymnasium: Ergolding, Landshut, Furth
Hochschule: Landshut, Deggendorf, Straubing, Passau, Regensburg, München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Güter des täglichen Bedarfs sind in Wörth a.d. Isar und Dingolfing verfügbar. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind in Landshut und Landau a. d. Isar zu finden.

Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke liegen östlich bzw. nordöstlich von Goldern, ca. 2,5 bzw. 2,7 km südöstlich von Niederaichbach, und ca. 1 bis 1,2 km südlich von Hüttenkofen in den Lagen Weingarten und Wehnerfeld. Bei dem Flurstück Nr. 542 handelt es sich um eine Ackerfläche, die rund 80 m vom Ortsteil Goldern entfernt liegt. Durch Goldern verläuft die Kreisstraße LA 14 von Niederaichbach nach Niederviehbach. Der Acker liegt südlich einer asphaltierten Straße, die nach Osten von der LA 14 in Richtung Eschlbach abzweigt. Die Zufahrt ist auch über einen Feldweg im Westen möglich.

Beim Flurstück Nr. 566 handelt es sich um Wald mit Bestand, siehe auch Gutachten des Forst-Sachverständigen im Anhang des Gutachtens L3225. Das Bewertungsgrundstück kann von der LA 14 über einen Feldweg, der nach Osten abzweigt und dann am Wald entlang nach Norden führt, erreicht werden.

Die beiden Bewertungsflurstücke sind von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben.

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster									
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung				Gesamt m ²	Flächen in der Bodenschätzung			
	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischen- summe LF m ²	Wald m ²		Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
542	7.493		7.493		7.493	4.601 2.525 367	L4Lö 70/63 LT6D 44/37 L5D 55/47		
566				412	412		nicht geschätzt	7.493	53
Gesamt	7.493	0	7.493	412	7.905	7.493		7.493	53

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurstück Nr. 542	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker (Teil einer Wirtschaftseinheit); gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.
Größe:	7.493 m ²
Bonität:	37 bis 63 BP (Ø 53 BP)
Ausformung:	L-förmig, Länge (im Norden) ca. 109 m und 49 m breit, Auskragung nach Süden ca. 42 m lang und 58 m breit
Topografie:	nach Süden geneigt, südlich: stärker geneigt
Zuwegung:	über asphaltierte Straße nach Eschlbach im Norden und Feldweg im Westen

Flurstück Nr. 566	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Wald mit Bestand (Altholz mit Kiefer, Fichte, z.T. Eiche und Buche, flächig Brombeere, siehe Gutachten des Forst-Sachverständigen Hellinger im Anhang zum Gutachten L3225)
Größe:	412 m ²
Bonität:	nicht geschätzt
Ausformung:	leicht unregelmäßig, Länge: ca. 35 bis 40 m, Breite durchschnittlich ca. 11 m
Topografie:	stark nach Nordwesten geneigt
Zuwegung:	über Feldweg entlang des Waldes im Westen

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Flurst. Nr. 542 liegt ca. 80 m vom Ortsteil Goldern entfernt.

Abb. 1: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild + Beschriftung



Flurst. Nr. 566

Flurst. Nr. 542

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Hintergrundkarte: Luftbild, Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; orange Umrandung: Lage der Bewertungsfläche; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 10.02.2026.

5 Entwicklungszustand

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
542	Fläche der Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Acker
566	Fläche der Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Wald

6 Verkehrs-/Marktwert unbelastet

Die Ackerfläche weist eine, im Vergleich mit den in Erfahrung gebrachten Kaufpreisen, geringere Bonität, Größe und leicht ungünstigere Ausformung (L-Form) auf. Deshalb werden Abschläge vorgenommen.

Der Verkehrs-/Marktwert beträgt:

Vergleichswert	Flurst. Nr.	542	Wert €/m²
		Acker	
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)			17,10
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent	
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	53 BP	100,00%	-2,50%
Nutzbarkeit, Größe (< 0,8 ha), Ausformung (L-förmig)		100,00%	-7,50%
Oberfläche		100,00%	0,00%
Zuwegung		100,00%	0,00%
Sonstiges		100,00%	0,00%
Vergleichswert unbelastet			15,39

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 542, unbelastet

$$7.493 \text{ m}^2 \times 15,39 \text{ €/m}^2 = 115.317,27 \text{ €}$$

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 566, unbelastet

Wald mit Bestand, gem. GA des Forst-Sachverständigen Hellinger, S. 65/66

$$412 \text{ m}^2 \times 4,19 \text{ €/m}^2 \text{ Ø} = 1.725,00 \text{ €}$$

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
542		7.493	115.317,27	115.300,00	15,39
566		412	1.725,00	1.700,00	4,19
Gesamt		7.905	117.042,27		14,81
Gesamt gerundet			117.000,00		14,80

Bruckberg, den 16.04.2026



Abb. 2: Ortstermin am 22.07.2025, Flurst. Nr. 542, Acker, fotografiert von Osten nach Westen



Abb. 3: Flurst. Nr. 542, Acker, Zuwegung über asphaltierte Straße im Norden

Die Waldfläche, Flurst. Nr. 566, wird vom Forst-Sachverständigen Hellinger separat bewertet (siehe dessen Gutachten im Anhang des Gutachtens L3225).

Lagepläne im Exposé nicht maßstabsgetreu! Markierung und Beschriftung durch Unterzeichner.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000

Erstellt am 08.07.2025

Flurstück: 546
Gemarkung: Huttenkofen

Gemeinde: Niederachbach
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



Maßstab: 1:2000 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet

Abb. 4: Bayerische Vermessungsverwaltung, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut, Ausdruck vom 08.07.2025, Flurkarte, Originalmaßstab 1 : 2.000, hier Verkleinerung, nicht zur Maßentnahme geeignet, Markierung durch DrFipa ergänzt.