

DR. FISCHER partners

DR. FISCHER partners
Sachverständige GmbH

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.



Matthias Biederbeck

15.04.2026

18:37:46 +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 Neubuurn
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 (L3224)

Amtsgericht Landshut, Az.: 1 K 44/25

1 Bewertungsobjekt

Objekte: Flurst. Nr. 294, Gemarkung Hüttenkofen

Amtsgericht Landshut, Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage		Größe m ²
1	294	Schlösselberg	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	8.550
[...]	[...]			[...]
Gesamt				8.550

Lagepläne: siehe Abb. 1 und 2
Lichtbilder: siehe Abb. 3 und 4
Lage: ca. 1,9 km östlich von Niederaichbach, südlich der Isar, und ca. 900 m nordwestlich von Hüttenkofen, Schlösselberg, ländlich geprägt, keine Geschäftslage
Oberfläche: nach Nordosten geneigt, gewellt (Grünland) bis z.T. stärker abfallend (Wald)
Zuwegung: über Waldweg vorhanden
Flächennutzungsplan: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft und Wald: Wald, Grünland
Bebauungssatzung: nein
Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt
Verpachtung: lt. den vorliegenden Unterlagen liegt für die Grünlandfläche sowie für den Wald keine Verpachtung vor
Gewerbebetrieb: nein
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt
Energieausweis: liegt nicht vor

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): Nr. 294 liegt ca. 1,9 km östlich von Niederaichbach, südlich der Isar, und ca. 900 m nordwestlich 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

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,9 km östlich von Niederaichbach, südlich der Isar und ca. 900 m nordwestlich von Hüttenkofen zwischen Schlüsselberg und Kellerberg. Bei dem Flurstück Nr. 294 handelt es sich um Wald mit einer Teilfläche Grünland im südwestlichen Grenzbereich und einer Teilfläche Weg, der von Südwesten kommend im westlichen Bereich Richtung Norden verläuft.

Das Bewertungsgrundstück kann von Südwesten über einen Waldweg erreicht werden. Ansonsten ist das Flurstück von Wald und im Südwesten von weiterem angrenzendem Grünland umgeben.

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster										
Flur- stück Nr.	Tatsächliche Nutzung					Gesamt m ²	Flächen in der Bodenschätzung			
	Weg, Straße m ²	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischen- summe LF m ²	Wald m ²		Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
294	321		848	848	7.381	8.550	848	LIIb2 52/40	848	40
Gesamt	321	0	848	848	7.381	8.550	848		848	40

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurstück Nr. 294	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Wald mit Bestand (Fichte und Buche, z.T. Altholzbestand, z.T. Lärche, siehe Gutachten des Forst-Sachverständigen Hellinger im Anhang), Grünland, z.T. Weg
Größe:	8.550 m ²
Bonität:	40 BP (Grünland)
Ausformung:	unregelmäßig, nach Norden spitz zulaufend, Länge ca. 215 m, Breite ca. 20 bis 70 m (Ø ca. 50 m), länglich schmale Auskragung im Südwesteck von ca. 50 m Länge und 4 m Breite (Grünlandbereich)
Topografie:	nach Nordosten geneigt, gewellt (Grünland) bis z.T. stärker abfallend (Wald)
Zuwegung:	über Waldweg vorhanden

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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



© 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
294	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Wald, Grünland, z.T. Weg

6 Verkehrs-/Marktwert unbelastet

Die Grünlandfläche weist eine geringe Größe und ungünstige Ausformung auf und sie ist z.T. durch Waldschatten beeinträchtigt. Sie ist eigenständig wirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbar. Dies wird mit einem Abschlag von insgesamt –60,0 % vom Grünland-Basiswert einberechnet. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Bonität (40 BP) wird zudem ein Abschlag von –2,5 % vorgenommen. Der Teilbereich Wald (inkl. Wegfläche) wird vom Forst-Sachverständigen Hellinger (siehe Gutachten im Anhang, S. 73, 74) bewertet.

Der Verkehrs-/Marktwert beträgt:

Vergleichswert		Flurst. Nr. 294 Teil Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)			8,55
		Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	40 BP	100,00%	-2,50%
Größe (ca. 850 m ²), Ausformung (unregelmäßig, länglich schmale Auskragung im Südwesteck), Nutzbarkeit eingeschränkt			-5,13
			100,00% -60,00%
Zuwegung			100,00% 0,00%
Sonstiges			100,00% 0,00%
Vergleichswert unbelastet			3,21

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 294, unbelastet

Wald mit Bestand (inkl. Weg), gem. GA des Forst-Sachverständigen Hellinger, S. 73/74

7.702 m ²	4,32 €/m ² Ø	33.293,00 €
Grünland		
848 m ² x	3,21 €/m ²	= 2.722,08 €
8.550 m ² Verkehrswert	4,21 € €/m ² Ø	36.015,08 €
gerundet		36.000,00 €

Bruckberg, den 15.04.2026

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: 294
Gemarkung: Hüttenkofen

Gemeinde: Niederbach
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Abb. 2: Auszug aus der Flurkarte



Abb. 3: Ortstermin am 22.07.2025, Flurst. Nr. 294, Teilbereich Grünland



Abb. 4: Flurst. Nr. 294, Teilbereich Grünland, im Hintergrund: Teilbereich Wald