

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

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

www.drfrpa.de
info@drfrpa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

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 (L3172)

Amtsgericht Landshut Az.: 3 K 31/24

1 Bewertungsobjekt

Objekt: Flurst. Nr. 444, Gemarkung Schalkham

Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Schalkham, Blatt 953				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
1	444	Nähe Große Vils	Landwirtschaftsfläche	15.919
Gesamt				15.919

Größe: 15.919 m²
Nutzung: Grünland im FFH-Gebiet und in einem gelben und roten Gebiet
Pacht/Bewirtschafter: nicht (mehr) verpachtet/siehe Beiblatt, Selbstbewirtschaftung durch Eigentümer
Lageplan: siehe Abbildung 1
Lichtbilder: siehe Abbildungen 2 bis 9
Lage: südwestlich von Schalkham, südwestlich von Gerzen, nördlich von Leberskirchen, Nähe Große Vils
Bonität: 53 BP
Oberfläche: eben bis leicht gewellt
Zuwegung: Schotter- und Grasweg über Fremdgrundstück, keine eigene Zuwegung
Flächennutzungsplan: Wirtschaftsgrünland intensiv im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan: nein
Zubehör: im Ortstermin war kein Zubehör vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertbeeinflussend
Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe Kapitel 5.1.2)

2 Lagebeschreibung

Makrolage

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Niederbayern
Landkreis: Landshut
Kreisstadt: Landshut
Gemeinde: Schalkham, Verwaltungsgemeinschaft Gerzen
Ort: Leberskirchen
Gemarkung: Schalkham
Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Agrargebiet: 4, Tertiär-Hügelland (Süd)
Flurstück: 444, südwestlich von Schalkham, südwestlich von Gerzen, nördlich von Leberskirchen, Nähe Große Vils

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	LA 3 (2,8 km nordöstlich), LA 5 (2,7 km südöstlich), LA 2 (4,3 km westlich)
Staatsstraße(n):	St 2083 (< 100 m nordwestlich), ST 2111 (11,9 km östlich)
Bundesstraße(n):	B 299 Landshut-Altenmarkt a.d. Alz (6,45 km südwestlich), B 388 Erding-Pfarrkirchen (5,9 km südlich)
Bundesautobahn:	A 92 (18,0 km nordwestlich Anschlussstelle Kreuz A 92/B 15 neu), A 94 (26,7 km südlich Anschlussstelle Ampfing)
Bahnanschluss:	Bahnhof Vilsbiburg (6,1 km südwestlich)
ÖPNV:	Bus LAVV-403/LAVV-404 Leberskirchen (< 350 m südlich) Linie Frontenhausen – Vilsbiburg
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München MUC (48,2 km südwestlich)

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Gerzen verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Vilsbiburg, Landshut und Dingolfing.

Mikrolage

Ortslage:	nördlich von Leberskirchen, Ortsteil der Gemeinde Schalkham
Geschäftslage:	keine
Straßen-/Verkehrsanbindung:	Von der St 2083 zweigt in Richtung Schalkham eine Gemeindestraße ab, die nördlich durch Leberskirchen verläuft. Gleich nach Leberskirchen befindet sich nordwestlich die Kläranlage. Über das Kläranlagengrundstück führt ein Weg bis zum Bewertungsgrundstück.
Nutzungen in Umgebung:	landwirtschaftliche Flächen, nördlich angrenzend ist die Große Vils, westlich verläuft das Kühbächlein

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m²	Wald m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m²	Boni- tät BP
444		15.919	15.919		15.919			15.919	LIIb2 54/53	15.919	53
Gesamt	0	15.919	15.919	0	15.919	0		15.919		15.919	53

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Grünland, laut Auskunft im Ortstermin Ø 4 Schnitte/Jahr
Größe:	15.919 m ²
Ausformung:	Entlang des Kühbächleins im Westen und der Großen Vils im Norden leicht unregelmäßig, ansonsten nahezu trapezförmig
Topografie:	Eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	Zuwegung über Kläranlagengrundstück, zunächst von Straße aus geschottert, dann neben dem Betonklärbecken übergehend in Grasweg. Laut Auskunft der Gemeinde vom 28.06.2024 liegt keine Bestellung eines Geh- oder Fahrrechts vor, sondern die Durchfahrt wird durch die Gemeinde geduldet. Im Falle von Baumaßnahmen oder Erweiterungen an der Kläranlage, wodurch die bestehende Zuwegung verloren gehen würde, muss vor Ausführung der Maßnahmen eine Lösung angestrebt werden. Solche Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.
Sonstiges:	FFH-Gebiet (Natura 2000), Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen sowie Lage in einem roten und gelben Gebiet

5 Entwicklungszustand

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
444	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland

6 Verkehrs-/Marktwert

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 444 Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		9,00
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 53 BP	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	2,50%	0,23
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung keine eigene	-5,00%	-0,45
ÜG und HQhäufig, FFH Gebiet	-7,50%	-0,68
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		8,10
Der Verkehrs-/Marktwert entspricht dem des landwirtschaftlichen Basiswertes.	0,90 fachen	

Grünland unbelastet

15.919 m² x 8,10 €/m² = 128.943,90 €

15.919 m² **unbelastet** 128.943,90 €

Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert	
	m ²	€	€/m ²
444	15.919	128.943,90	8,10
gerundet		128.900,00	

Bruckberg, den 25.09.2024

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



Abb. 1: Auszug aus der Flurkarte, Verkleinerung, nicht zur Maßentnahme geeignet. Rote Markierung und Beschriftung durch DrFiPa ergänzt.
©: Bayerische ermessungsverwaltung, 2024.



Abb. 2: Ortstermin am 28.06.2024, Flurst. Nr. 444, Grünland, Blick von Süden nach Norden



Abb. 3: Blick von Norden nach Süden, Richtung Kläranlage



Abb. 4: Zuwegung über Fremdgrundstück, von der asphaltierten Straße im Südosten über Kläranlagengrundstück, zunächst Schotterweg, dann übergehend in einen Grasweg



Abb. 5: Zuwegung Schotter- und dann Grasweg, Blick von Südosten nach Nordwesten



Abb. 6: Flurst. Nr. 444, Grünland, Blick von Südosten nach Nordwesten



Abb. 7: Blick von Südosten Richtung Westen