

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

E X P O S É (L3230)

Amtsgericht Landshut, Az.: 3 K 53/25

1 Bewertungsobjekt

Objekt(e): Flurst. Nrn. 3141 und 3143, Gemarkung Niederviehbach

Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach, Blatt 1973				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage		Größe m²
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
9	3141	Gummeringer Au	Landwirtschaftsfläche	3.593
10	3143	Gummeringer Au	Landwirtschaftsfläche	2.557
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Gesamt				6.150

Nutzung (laut LK): beide Flurstücke: Grünland, z.T. Gehölz (Waldrand)
 Lagepläne: siehe Abbildungen 1 und 6
 Lichtbilder: siehe Abbildungen 2 bis 5
 Lage: Gummeringer Au, ca. 2,1 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, ca. 6,5 km westlich von Dingolfing und 20 km nordöstlich von Landshut, jeweils ländlich geprägt und keine Geschäftslage
 Bonität: Nr. 3141: 16 bis 45 BP (Ø 31),
 Nr. 3143: 31 bis 45 BP (Ø 34)
 Ausformung: Nr. 3141: nahezu regelmäßig rechteckig, Breite: ca. 41 m, Länge: ca. 88 m
 Nr. 3143: annähernd regelmäßig, leicht trapezförmig, Breite: ca. 23 bis 39 m (Ø 32 m), Länge: ca. 81 m
 Oberfläche: gewellt, Senke (ehemaliger Graben)
 Zuwegung: vorhanden
 Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Grünland
 Bebauungsplan: nein
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt
 Verpachtung: der Pachtvertrag der landwirtschaftlichen Flächen wurde zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt
 Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1 des Gutachtens L3230
 Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden
 Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt
 Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz (Waldrand)

2 Lagebeschreibung

Makrolage

Bundesland: Bayern
 Regierungsbezirk: Niederbayern
 Landkreis: Dingolfing-Landau
 Kreisstadt: Dingolfing
 Gemeinde: Niederviehbach, ca. 2.733 Einwohner (30.09.2025)
 Ort: Niederviehbach, zwischen Dingolfing (ca. 8 km) und Landshut (ca. 20 km), südöstlich von Wörth a.d. Isar (ca. 3,5 km)
 Gemarkung(en): Niederviehbach
 Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
 Agrargebiet: 5, Tertiär Hügelland (Nord)

Flurstück(e): Nrn. 3141 und 3143,
 ca. 2,1 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar, siehe
 Anlagen 1 und 2 des GA L3230 und Exposé Abbildungen 1 und 6

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): -
 Staatsstraße(n): St 2074 (ca. 1 km nördlich)
 Bundesstraße(n): B 299 (ca. 19 km südwestlich), B 15 n (ca. 13 km westlich), B 20
 (ca. 22 km östlich)
 Bundesautobahn: A 92 München – Deggendorf (AS Dingolfing-West, ca. 3,3 km nordöstlich)
 Bahnanschluss: Wörth a.d. Isar
 Flugplatz/-hafen: München (MUC), ca. 50 km südwestlich

Entfernungen sind in km Luftlinie (ca.) angegeben.

Schulen, Bildung

Kindergarten: Niederviehbach
 Grundschule: Loiching
 Mittelschule: Niederviehbach
 Realschule: Niederviehbach, Dingolfing
 Gymnasium: Dingolfing
 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 in der Gummeringer Au, ca. 2,1 km nordöstlich von Niederviehbach, nördlich der Isar (ca. 150 m entfernt), südöstlich von Niederviebacherau, südlich der St 2074, südwestlich von Kronwieden.

Bei den Flurstücken handelt es sich um Grünlandflächen. Zwischen den beiden Flurstücken befindet sich eine Waldfläche. Entlang der nordöstlichen, östlichen und der südwestlichen (nur Flurst. Nr. 3141) Grenzen, weisen die Bewertungsflächen zum Teil Gehölz- bzw. Waldrandflächen auf.

Die Bewertungsflurstücke sind von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Zufahrt ist über einen Grasweg aus südwestlicher Richtung möglich.

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung					
	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischen- summe LF m ²	Forstfl./ Gehölz m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
3141		2.971	2.971	474		1.662	IS5AI 36/34	1.052	ISIIb3 33/31		
				148	3.593	22	SL4AI 52/45	383	ISIIb4 --/16	3.119	31
3143		2.418	2.418	139	2.557	2.076	IS5AI 36/34	429	ISIIb3 33/31		
						32	SL4AI 52/45			2.537	34
Gesamt		5.389	5.389	761	6.150	3.792		1.864		5.656	32

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurstück Nr. 3141	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Grünland, z.T. Gehölz (Weißdorn, Roter Hartriegel, Silberweide, Japan. Staudenknöterich u.a.); gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.
Größe:	3.593 m ²
Bonität:	16 bis 45 BP (Ø 31)
Ausformung:	nahezu regelmäßig rechteckig, Breite: ca. 41 m, Länge: ca. 88 m
Topografie:	stark gewellt, Senke im nordwestlichen Bereich (ehemaliger Graben)
Zuwegung:	über Grasweg im Südosten vorhanden

Flurstück Nr. 3143	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Grünland, z.T. Gehölz (Weißdorn, Roter Hartriegel, vereinzelt Silberweide u.a.); gemäß Schreiben des Antraggegners vom 09.07.2025 wurden alle Pachtverträge der im Zwangsversteigerungsverfahren befindlichen Flächen zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt.
Größe:	2.557 m ²
Bonität:	31 bis 45 BP (Ø 34)
Ausformung:	annähernd regelmäßig, leicht trapezförmig, Breite: 23 bis 39 m, Ø ca. 32 m, Länge: ca. 81 m
Topografie:	gewellt, Senke im mittleren Bereich (ehemaliger Graben)
Zuwegung:	Über Grasweg im Südosten vorhanden

Umgebung:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die Isar liegt ca. 150 m südlich.

5 Entwicklungszustand

Flurst. Nr.	Entwicklungszustand
3141	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz
3143	Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Gehölz

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



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Basiskarte: Luftbildkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender, Copernicus Sentinel-2 der EU, Datenbezug 2018, verarbeitet durch BKG, Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFipa am 01.04.2026.

6 Verkehrs-/Marktwert unbelastet

Flurst. Nr. 3141, TF Grünland

Die Grünlandfläche weist eine niedrige Bonität und eine vergleichsweise geringe Größe auf. Zudem ist die Oberfläche stark gewellt, weist eine Senke (nördlicher Bereich) auf und grenzt an drei Seiten an Wald an. Dies wird mit Abschlägen auf den Basiswert für Grünland einberechnet.

Der Teilbereich Gehölz, bei dem es sich um Waldrand (z.T. Biotop) handelt, wird mit 20,00 % des Basiswerts von Grünland (8,55 €/m²) bewertet. Der Wert aufstehenden Gehölzes ist darin enthalten.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert		Flurst. Nr.	3141	Wert
			Grünland	€/m²
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				8,55
	Detail	Anteil Fläche		
Zu-/Abschläge wegen	Merkmal	in Prozent		
Bonität	16 bis 45 BP (Ø 31)	100,00%	-5,00%	-0,43
Größe (< 0,3 ha)		100,00%	-7,50%	-0,64
Ausformung		100,00%	0,00%	0,00
Oberfläche (stärker gewellt, Senke, Biotop, Bewirtschaftung im westlichen Teil erschwert)		17,50%	-20,00%	-0,30
Zuwiegung		100,00%	0,00%	0,00
Sonstiges (Waldrand an drei Seiten)		100,00%	-7,50%	-0,64
Vergleichswert unbelastet				6,54

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 3141, unbelastet

Grünlandbereich

$$2.971 \text{ m}^2 \times 6,54 \text{ €/m}^2 = 19.430,34 \text{ €}$$

Teilbereich Gehölz/Waldrand

$$622 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ €/m}^2 \times 20,00\% = 1.063,62 \text{ €}$$

$$3.593 \text{ m}^2 \quad 5,70 \text{ € €/m}^2 \text{ Ø} \quad \mathbf{20.493,96 \text{ €}}$$

Flurst. Nr. 3143, Teilfläche Grünland

Die Grünlandfläche weist eine unterdurchschnittliche Bonität und eine vergleichsweise geringe Größe auf. Zudem ist die Oberfläche stark gewellt, weist eine Senke (mittlerer Bereich) auf und grenzt an zwei Seiten an Wald an.

Dies wird mit Abschlägen auf den Basiswert für Grünland einberechnet.

Der Teilbereich Gehölz, bei dem es sich um Waldrand (z.T. Biotop) handelt, wird mit 20,00 % des Basiswerts von Grünland (s.o.) bewertet.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert		Flurst. Nr. 3143 Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)			8,55
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent	
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	31 bis 45 BP (Ø 34)	100,00% -5,00%	-0,43
Größe (< 0,25 ha)		100,00% -10,00%	-0,86
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00% -2,50%	-0,21
Oberfläche (stärker gewellt, Senke, Biotop)		11,00% -20,00%	-0,19
Zuwegung		100,00% 0,00%	0,00
Sonstiges (Waldrand an zwei Seiten)		100,00% -5,00%	-0,43
Vergleichswert unbelastet			6,43

Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 3143, unbelastet

Grünlandbereich

$$2.418 \text{ m}^2 \times 6,43 \text{ €/m}^2 = 15.547,74 \text{ €}$$

Teilbereich Gehölz/Waldrand

$$139 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ €/m}^2 \times 20,00\% = 237,69 \text{ €}$$

$$2.557 \text{ m}^2 \quad 6,17 \text{ € €/m}^2 \text{ Ø} \quad \mathbf{15.785,43 \text{ €}}$$

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte					
Flurst. Nr.	Größe in m ²		Verkehrs-/Marktwert, unbelastet		
	einzel	gesamt	€	€ gerundet	€/m ²
3141		3.593	20.493,96	20.500,00	5,70
3143		2.557	15.785,43	15.800,00	6,17
Gesamt		6.150	36.279,39		5,90
Gesamt gerundet			36.300,00		5,90

Bruckberg, den 23.04.2026



Abb. 2: Ortstermin am 22.07.2025, Flurst. Nr. 3141, Grünland, Blick nach Nordwesten



Abb. 3: Flurst. Nr. 3141, Grünland, an Randbereichen Gehölz, Blick von Norden nach Südosten



Abb. 4: Ortstermin am 22.07.2025, Flurst. Nr. 3143, Grünland, Blick Norden nach Südosten



Abb. 5: Flurst. Nr. 3143, Grünland, im Randbereich Gehölz, Blick von Norden nach Süden

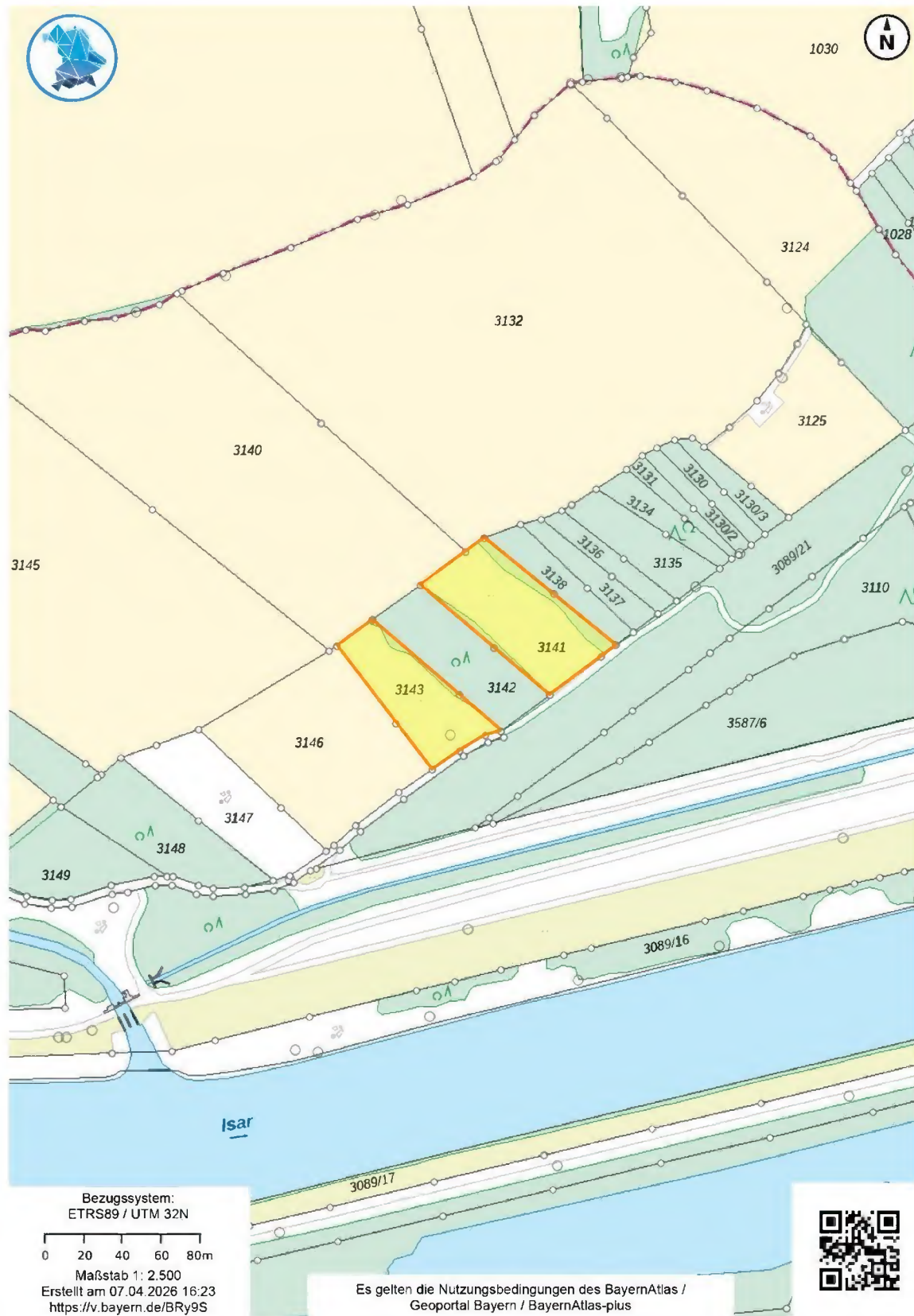


Abb. 6: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026, mit Darstellung durch den Anwender, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2024, Basiskarte: Parzellarkarte, Originalmaßstab 1 : 2.500, hier Verkleinerung, nicht zur Maßentnahme geeignet