Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)
25. AUG. 2026
Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics
Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 1 K 93/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

Flurstücke Nrn. 3228, 3228/2, 3648; Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar)
– Lichtenseer Kleinhofstelle unweit von Isar & Seen –

Lage, Navigation: Niederviehbacherau, Untere Au 58, 84183 Niederviehbach



Verkehrswert, insgesamt: 761.000 €

Bewertungsstichtag: 15.08.2026

3.4.1.8 Bestandsbebauung des Bewertungsobjekts Flst. Nr. 3228

Ca. 503 m² GF / ca. 2.760 m² BG ≈ 0,1823 (Vergleichszahl / Grundflächenzahl GRZ); Das Bewertungsobjekt besitzt im gegebenen Bestand eine relative Bebauungsdichte von rd. 0,18, d.h., auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Satzungsbereichs entfallen circa 0.18 m² Gebäude-Grundfläche (im gegebenen Bestand).

Umgebungsbebauung auf der unmittel- bis mittelbaren Ostseite - Nordostseite:

a) Garagengrundstück, GF ≈ 0,125; (ca. 50 m² GF ./. ca. 400 m² SB)

b) Untere Au 59, GF ≈ 0,107; (ca. 107 m² GF ./. ca. 993 m² SB)

c) Untere Au 61, GF ≈ 0,231; (ca. 269 m² GF ./. ca. 1.163 m² SB)

Umgebungsbebauung auf der unmittel- bis mittelbaren Westseite:

d) Untere Au 56, GF ≈ 0,218; (ca. 156 m² GF ./. ca. 717 m² SB)

e) Untere Au 54, GF ≈ 0,264; (ca. 350 m² GF ./. ca. 1.328 m² SB)

Rechnerischer Mittelwert der 5 Vergleichsfälle = GRZ 0,189; sind 54 % von GRZ 0,35 als satzungsmäßig maximal zulässige Überbauung.

Median, mittiger Wert = „d) Untere Au 56“ mit einer GRZ von 0,218 mit einem Sokkelgeschoss, Erdgeschoss und umfänglich ausgebauten Dachgeschoss; E + DG.

Rechnerisches Mittel der Mittelwerte = 0,2035 GRZ;

Zu Einwertungszwecken wird im Neubebauungsfall, (für den gegebenen Bestandsgebäudebereich im Rahmen der rechtskräftigen Außenbereichssatzung von 2017), eine genehmigungsfähige mittlere Grundflächenzahl von 0,2 angenommen.

Mit der Annahme eines Baufensters von ca. 2.760 m² mit einer GRZ von 0,2 ergeben sich 552 m² überbaubare Grundfläche. Dieses Ausmaß spiegelt annähernd den vorherrschenden Altbestand mit rd. 503 m² bebauter Hofstellenfläche = GRZ 0,18.

3.4.1.9 Fiktive Neubebauung Althofstelle

Für den noch zu verprüfenden Neubebauungsfall (der Hofbrache) können auf Basis der obigen Beschreibungen vorläufig folgende Zerlegungs- und Taxationsgrößen (nach dem Bestpreisprinzip) für 3 Neubau-Grundstücke im dann freizulegenden Bereich der Althofstelle Untere Au 58 angenommen werden.

45,xy laufende Meter nordseitige Erschließungsfront / 3 ≈ Ø 15 m pro Parzellen-Front;

60,xy laufende Meter südostseitige Endweite / 3 ≈ Ø 20 m pro Parzellen-Endbreite;

2.760 m² Bauland-Areal / 3 ≈ Ø 920 Quadratmeter Grundstücksfläche pro Neubau-Parzelle;

3.4.1.10 Altbestand

Ermittlung des Bruttorauminhalts nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Untere Au 58, Niederviehbach

Gebäudeteil	Fläche	Höhe	Faktor	Umbauter Raum
1	198,806 m²	3,100 m	1,0	616,299 m³
1	198,806 m²	3,045 m	0,5	302,682 m³
2	68,500 m²	2,800 m	1,0	191,800 m³
2	68,500 m²	1,770 m	0,5	60,623 m³
3	50,220 m²	3,500 m	1,0	175,770 m³
3	50,220 m²	3,100 m	0,5	77,841 m³
4	164,000 m²	5,300 m	1,0	869,200 m³
4	164,000 m²	5,000 m	0,5	410,000 m³
Anbauten	27,775 m²	2,000 m	1,0	55,550 m³
SUMME:	990,827 m²			2.759,764 m³

gerundet: 2.760 m³

Freilegungsvolumen im Neubebauungsfall:
2.760 Kubikmeter Gebäude-Altbestand zzgl. Fundamente und Ausfaulgrube (zwecks Neubauland frei von Altbau-Lasten).

3.4.2 Bebauung; Bestand Althofstelle Untere Au 58



Luftbild mit Drauflage-Markierung der Gebäude-Grundflächen im Bestand

Die Bebauung des Flurstücks besteht aus vier Gebäudebereichen im Uhrzeigersinn:

1. Wirtschafts-, Stall- und Wohnwirtschaftstrakt entlang der Straßen-/Nordwestseite;
2. Reihen-Garagenbau auf der Nordostseite; „Remise“
3. Hühnerstall-Anbau auf der Hof-Südseite;
4. Stadel mit Tenne



Blick vom bestockten südseitigen Feld-/Ackerrandbereich über die Hofstelle in Richtung Norden / Anliegerstraße „Untere Au“ inmitten der Niederviehbacherau von Niederviehbach-Lichtensee

Nachfolgend werden die Gebäudebereiche insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während der Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Beschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Besichtigung am 25.03.2026 vorgefundenen Zustand vorgenommen. Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. (Deren Berücksichtigung erfolgt jedoch unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).
Pläne stehen nicht zur Verfügung.

3.4.2.1 Wirtschafts-, Stall- und Wohnwirtschaftstrakt





Langhaus: Wirtschafts-/Lager-Anbau & mittiger Kleinstall; Kopf-/Wohnhaus im Bestand

Gebäudeart .....:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude inklusive Wohn-/Kopfhaus
Vergleichbarer Gebäudetyp.....:	NHK 2010, Typen 18.2.1 Kleinstall/Lager, 18.2.1 Kuhstall und 2.01 Einfamilien-Endhaus; (Standard: 1-2 v. 5)
Baujahr / Alter.....:	unbekannt / ca. 70 - 80 Jahre
Bauweise.....:	Massivbau, Mischkonstruktion; Beton-Streifen- und Einzelfundamente und Stütz-

	mauern;
Anzahl der Vollgeschosse VG .....:	ein VG; erschlossener Speicherboden EFH;
Gebäude-Grundflächen (GRs), ca.....:	a) 56,44 m², b) 48,97 m², c) 93,4 m² (EFH); zzgl. 27,76 m² straßenseitiger Verbundbau.
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87), ca.....:	c) 169,416 m² / Wohn-/Kopfhaus
Brutto-Raum-Inhalt (BRI), ca .....:	c) 918,981 m³
Nutzflächen .....:	c) 135,533 m² (Nutzflächenfaktor: 0,8);
	b) 62,164 m² („Stall", jetzt Werkstatt: 0,9)
	a) 50,796 m² (Kleinstall, Futtermittel; 0,9)
Dach, Decken .....:	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung; Pultgauben; lichte Raumhöhe < 1,9 m (GG/EG)
Außenwände.....:	b) + c) massiv; Kopfhaus mit Aufdämmung; verputzt und weiß gestrichen; a) Holzverkleidungen schwarz lasiert.
Tore, Türen & Fenster.....:	Neuwertige, beschichtete Metall-Konstruktionen im Kopf-/Wohnbereich, Wirtschaftsbereiche: verkleidet bzw. Holzrahmen; fehlende lichte Höhen.
Heizung, Bad.....:	keine; singulärer „Festbrennstoff" – Holzofen im Küchen-/Stubenbereich; Duschbad mit elektrischen Warmwasser-Speicher
Energieausweisung.....:	keine
Elektroinstallationen .....:	Lichtanschluss zzgl. 1 – 2 Steckdosen / Raum
Böden .....:	Stein, Keramik, Holz;
Gesamtausstattung.....:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand .....:	unterhalten
Baumängel / Bauschäden .....:	Deckenhöhen Wohnhaus ≠ Art. 45 BayBO

3.4.2.2 Remise mit a) Waschküche (mit Kamin), b) Flügeltor-Kleingarage - Werkstatt, c) 2 Schwingtore einer Doppelgarage (ohne innere Trennwand);



Garagengebäude

Gebäudeart	:	Reihengaragen;
Vergleichbarer Gebäudetyp	:	NHK 2010, Typ 14.1; (Standard: 1/3 / 3/5)
Baujahr / Alter	:	unbekannt / ca. 40 Jahre
Bauweise	:	Massivbau, Mischkonstruktion;
Anzahl der Vollgeschosse	:	ein VG;
Gebäude-Grundfläche (GRs)	:	ca. 68,5 m² (ca. 5 m x ca. 13,7 m)
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	:	ca. 68,5 m²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI)	:	ca. 252,423 m³
Nutzflächen	:	≈ 57 m² (drei Räumlichkeiten)

Dach ..... :	Satteldach mit Ziegelpfanneneindeckung; unerschlossener Kriechspeicher auf Holzbretterdecke im Garagen- bzw. Stahlbeton im Kleingaragen-/Werkstatt- u. Waschküchenbereich;
Außenwände..... :	Massive, verputzt, gestrichen;
Tore, Türen & Fenster..... :	Flügeltor; holzverkleidete Rahmen auf Eisenscharnieren, gestrichen; 2 Metallschwingtore.
Heizung ..... :	keine
Energieausweisung..... :	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung ..... :	Kaminanschluss für holzbef. Waschbottich; Wasserversorgung = Gartenbrunnen - Tragen
Elektroinstallationen ..... :	Decken- bzw. Wand-Leuchtstoffröhren; Steckdosen auf Putz.
Böden ..... :	Sichtbeton
Gesamtausstattung..... :	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand ..... :	unterhalten
Baumängel / Bauschäden ..... :	keine;
Gesamtnutzungsdauer ..... :	60 Jahre;
Restnutzungsdauer ..... :	- (gewillkürte)

3.4.2.3 Schuppen, vormaliger Hühnerstall



Nord-/Ost-/Hofinnenseite des Hühnerstall/Schuppen-Anbaus mit Holzverschalungen





West-/Süd-/Außenansichten der Wetterseiten mit Trapezblech verkleidet

Gebäudeart	:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Vergleichbarer Gebäudetyp	:	NHK 2010, Typ 18.4.1; (Standard: 3/5)
Baujahr / Alter	:	unbekannt / ca. 60 Jahre
Bauweise	:	Massivbau, Mischkonstruktion; Einzelfun-

	damente, Schmutzbodne;
Anzahl der Vollgeschosse ..... :	ein VG; unerschlossener Heuboden;
Gebäude-Grundflächen (GRs) ..... :	ca. 50,22 m²
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) ..... :	ca. 50,22 m²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI) ..... :	ca. 253,611 m³
Nutzfläche ..... :	≈ 137 m² (Nutzflächenfaktor: 0,9);
Dach ..... :	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung
Außenwände ..... :	verschalter Ständerbau; Holz & Blech
Tore, Türen & Fenster ..... :	aufgehängtes Schiebetor auf Flacheisen-schiene; mit Laufrollen aufgehängte, Holz-rahmen mit Kreuz-Spünden;
Heizung ..... :	keine
Energieausweisung ..... :	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung ..... :	keine
Elektroinstallationen ..... :	unbek.
Böden ..... :	unbek.
Gesamtausstattung ..... :	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand ..... :	unterhalten
Baumängel / Bauschäden ..... :	mangelhafte bzw. fehlende Drainagen
Gesamtnutzungsdauer ..... :	30 - 60 Jahre;
Restnutzungsdauer ..... :	- (gewillkürte)

3.4.2.4 Tennenstadel mit Anbauten



Ost-/Hofinnenseite des Tennen-Stadels (exkl. vorm. Hühnerstall/Schuppen-Anbau, links)

Gebäudeart .....:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Vergleichbarer Gebäudetyp.....:	NHK 2010, Typ 18.5.1; (Standard: 3/5)
Baujahr / Alter.....:	unbekannt / ca. 60 Jahre
Bauweise.....:	Massivbau, Mischkonstruktion; Beton-Streifen- und Einzelfundamente und Stütz-mauern;
Anzahl der Vollgeschosse.....:	ein VG; unerschlossener Heuboden;
Gebäude-Grundflächen (GRs) .....:	ca. 164 m²
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87).....:	ca. 164 m²

Brutto-Raum-Inhalt (BRI)....:	ca. 1.279,2 m³
Nutzflächen exkl. Anbau....:	≈ 155,8 m² (Nutzflächenfaktor: 0,95);
Dach....:	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung
Außenwände....:	verbretterte bzw. verblechte Ständerbauten;
Tore, Türen & Fenster....:	Doppelte, aufgehängte Schiebetore (1 + 1) auf Flacheisenschienen; mit Laufrollen aufgehängte, Holzrahmen mit Kreuz-Spünden; Doppeltore mit ca. 3,5 m Öffnungsbreite und ca. 3,5 m Einfahrtshöhe;
Heizung....:	keine
Energieausweisung....:	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung....:	keine
Elektroinstallationen....:	unbek.
Böden....:	unbek.
Gesamtausstattung....:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand....:	unterhalten
Baumängel / Bauschäden....:	unterdimensionierte Drainagen
Gesamtnutzungsdauer....:	30 - 60 Jahre;
Restnutzungsdauer....:	- (gewillkürte)

3.4.2.5 Beurteilung des Hofstellenbereichs

a) Grundstück

Land- und forstwirtschaftliche Außenbereichs-Randlage entlang einer mächtigen Isar mitsamt freier ackerwirtschaftlicher Begleitflur - aufgelockert durch einen renaturierten, baumbesäumten Baggersee – verkörpert eine mittelbare Wasserfrontlage mit gewisser Exklusivität. Daneben besteht auf der Hinter- und auf der Ostseite eine überdurchschnittlich gute und nahezu private Erschließungslage weniger An- und Nachlieger und ohne nennenswerten weiterführenden Straßenverkehr, womit die Erschließungslage und die Ausrichtung des Anwesens als sehr gute verglichen werden können. Die bestehende inter- und überregionale Anbindung der gegebenen Unteren Isartaler Lage, zwischen der höchst beachtlichen Bezirkshauptstadt flussaufwärts und flussabwärts einer ebenso höchst beachtlichen Kreisstadt & Oberzentrum, macht den Bewertungsbereich vergleichbar mit dem Speckgürtel der Landeshauptstadt; ohne der dortigen Verdichtungslasten und Standortkosten. Der subjektive Wohnwert der Bewertungsstelle kann objektiviert mit ca. 40,73 von 55 Lage-Bestpunkten angenommen werden.

b) Gebäude

Die einfachen, aber nach wie vor funktionellen, trockenen Gebäudebereiche, können bedingt weiter bzw. wieder genutzt werden. Bedingung ist die zu verprüfende Wirtschaftlichkeit des gegebenen, einfachen, regelmäßig unterhaltenen Gebäude-Bestandes relativ zum Wert des damit besetzten Grund & Bodens.

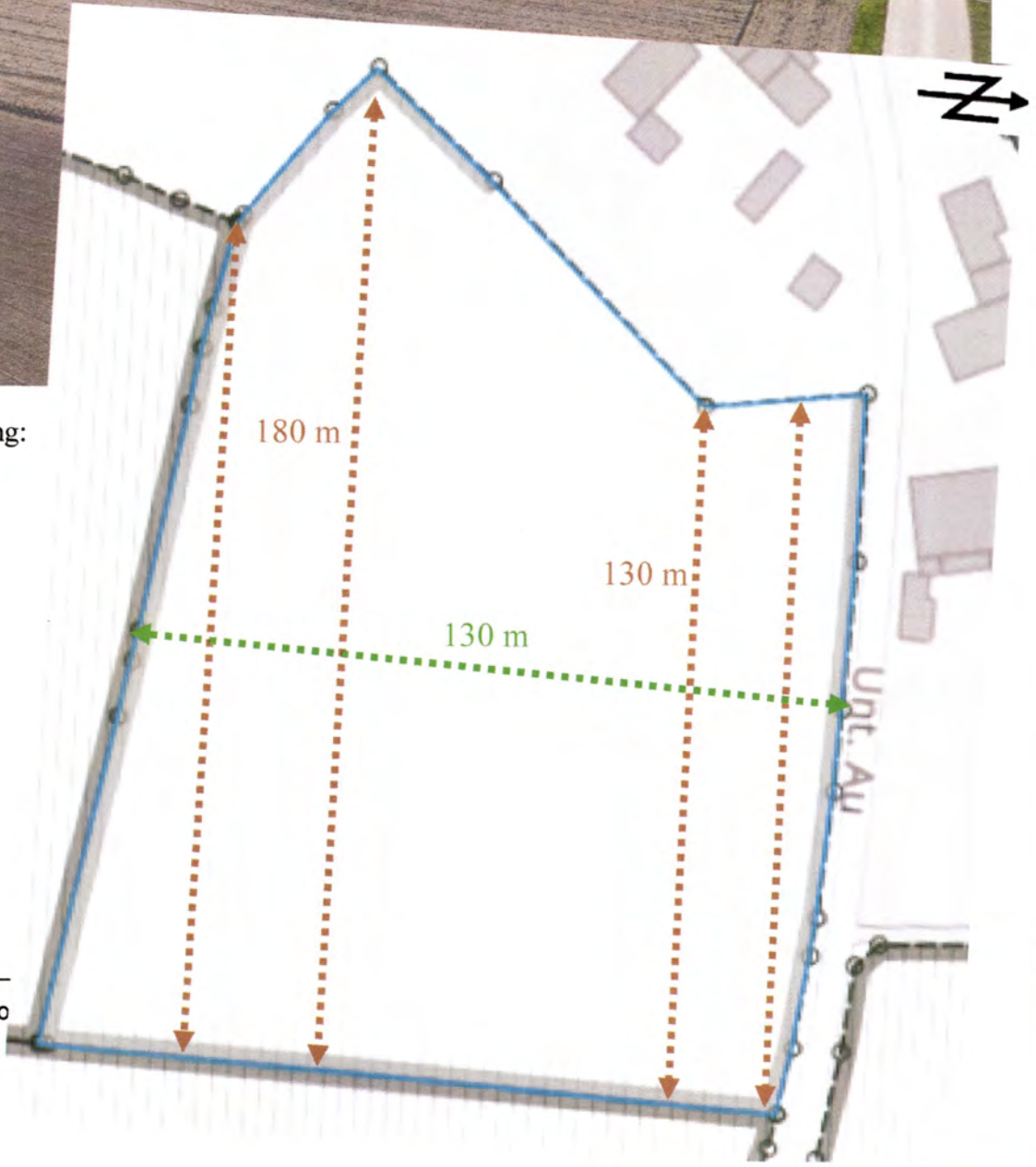
b) Grundstücksmarkt

Bedarfsunabhängig ist die Leistbarkeit unter inflationären Maßnahmen inkl. Zinsmaßnahmen, verschärften Beleihungsanforderungen zzgl. generellem Wirtschaftseinbruch gesunken und damit die realisierbare Eigenbedarfsdeckung an Grund & Boden. Als Folge der sinkenden Kaufkraft sind die Preise bebauter Grundstücke am Fallen. Z.B. werden Wohnhäuser im Oberland nun fallweise zu 2/3 bis zur Hälfte des zuerst gedachten Preises verkauft. Entgegen dem Oberen Isartal bietet das Untere Isartal hier ein wesentlich günstigeres Preis-/Leistungsverhältnis und die damit einhergehende Marktgängigkeit / Realisierbarkeit.

3.4.2.6 Ackerbereich des Hofstellen-Flurstücks – Hofanschlussfläche Ost



Feldstück-Kartierung:



Größe, anteilig.....:	17.952 m² [gem.ALB] bzw. 1,8 Hektar (ha); abgemarkt
Kulturart / Nutzung.....:	Ackerland / Ackerland (Fördergröße „1,7952 ha“)
Feldstück.....:	1,79 ha / 2,07 ha (Gesamtfeldstück / Flst. Nr. 3228 + Nachbar-Flst. Nr. 3217/6)
Feldstück ID.....:	DEBYLI 619 30 00 594 (invekosfid); Acker-Status
Zuschnitt / Maße.....:	82 % der Feldstückfläche als paralleler Schlag mit Volllängen zw. ca. 130 m & ca. 180 m Länge über eine Feldbreite von ca. 130 m hinweg;
Navigation, Lage.....:	Untere Au 63, 84183 Lichtensee, Ackerliegenschaft gegenüberliegend; unmittelbar an der Kommunalfahrt Unt. Au (als Sackgasse am nachliegenden Wasserkraftwerk).
Erschließung.....:	Bankette / versiegelte Gemeindestraße mit 77/137 lfd. Metern Anliegerschaft des Bewertungsobjekts Flst. Nr. 3228; geringster Anliegerverkehr – kein offensichtlicher Durchgangsverkehr, keine ersichtlichen Straßen-Einflüsse; Straßenbankett / 1 – 2 m Grünflächenbreite (tlw. beackert).
Ø Ortsrandentfernung.....:	0 km (als rechnerisch mittlere der Distanz-Taxe)
Flur.....:	Niederviehbacherau
Feldname.....:	„“
Gesamtertragsmeßzahl.....:	6.995 Ertragsmeßzahlen; mittlerer Boden, mittlere Ertragsklasse 3 (von 6 Bonitätsklassen)
Bonität.....:	39 AZ; Ø Ackerzahl / Flurstück
Ackerzahlenvergleich 1....:	54,18 AZ / Ø Gemarkung; 46 AZ / Schwellenwert;
Ackerzahlenvergleich 2....:	54,xy AZ / Ø 23 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der



ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis DGF); gem. BayKompV: 58 AZ/DGF

Bodengestalt.....: eben auf 363 m Seehöhe;

Erosion.....: ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklassen: null; erosionsfrei (Wind - Wasser); Wasser-EW 2–6 / 27,5; geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser;

Nitratbelastetes Gebiet.....: – keine Hinweise / Ausweisungen

Eutrophiertes Gebiet.....: Gewässereinzugsbereich; vormals § 2 AVDüV – erschwerte Düngeranwendung; AusführungsVO zur Dünger VO; z. Zt. unwirksam – rote, Nitrat-belastete & gelbe, phosphorangereicherte Gebiete sind aufgehoben.

Bestockung.....: Pächtereigentum / Stoppelfeld der Gründüngung / Zwischenfruchtanbau (03 / 2026)

Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt; „Bodendenkmal"-Kartierung / Flächennutzungsplan: ohne Einfluss auf den Nutzwert des Ackers;

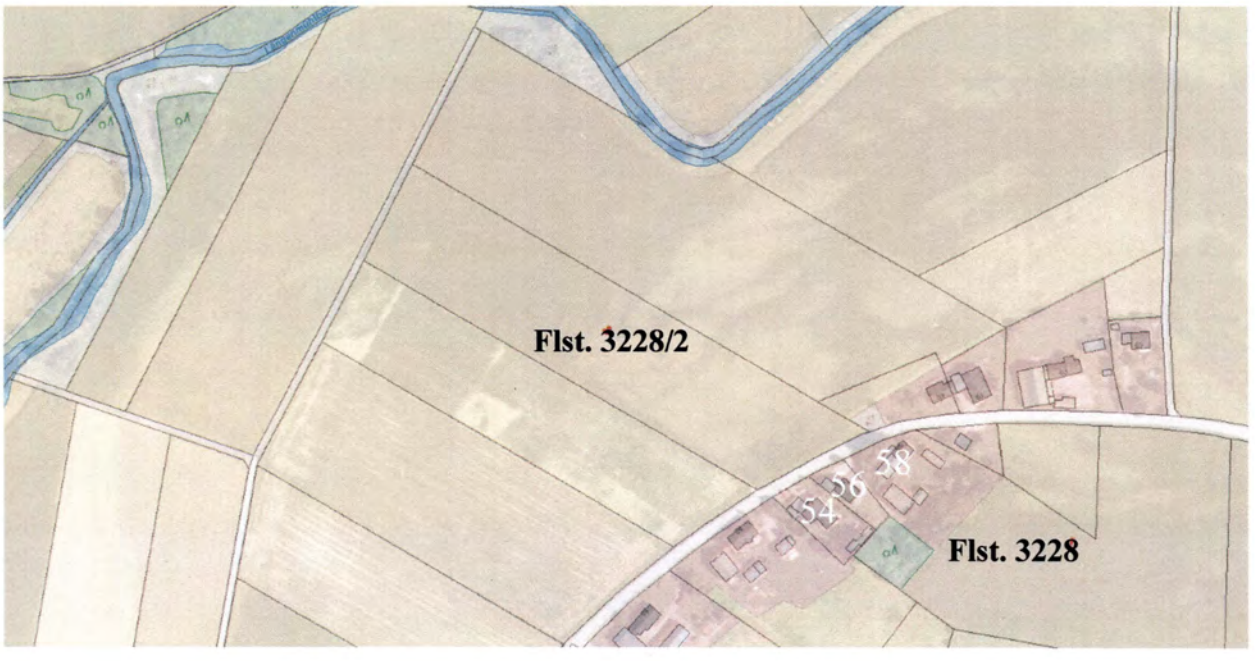
Bewirtschafter.....: bekannt; die Fläche wird in der Einwertung effektiv als pachtfreie angenommen; Pachtende: 30.09.2028

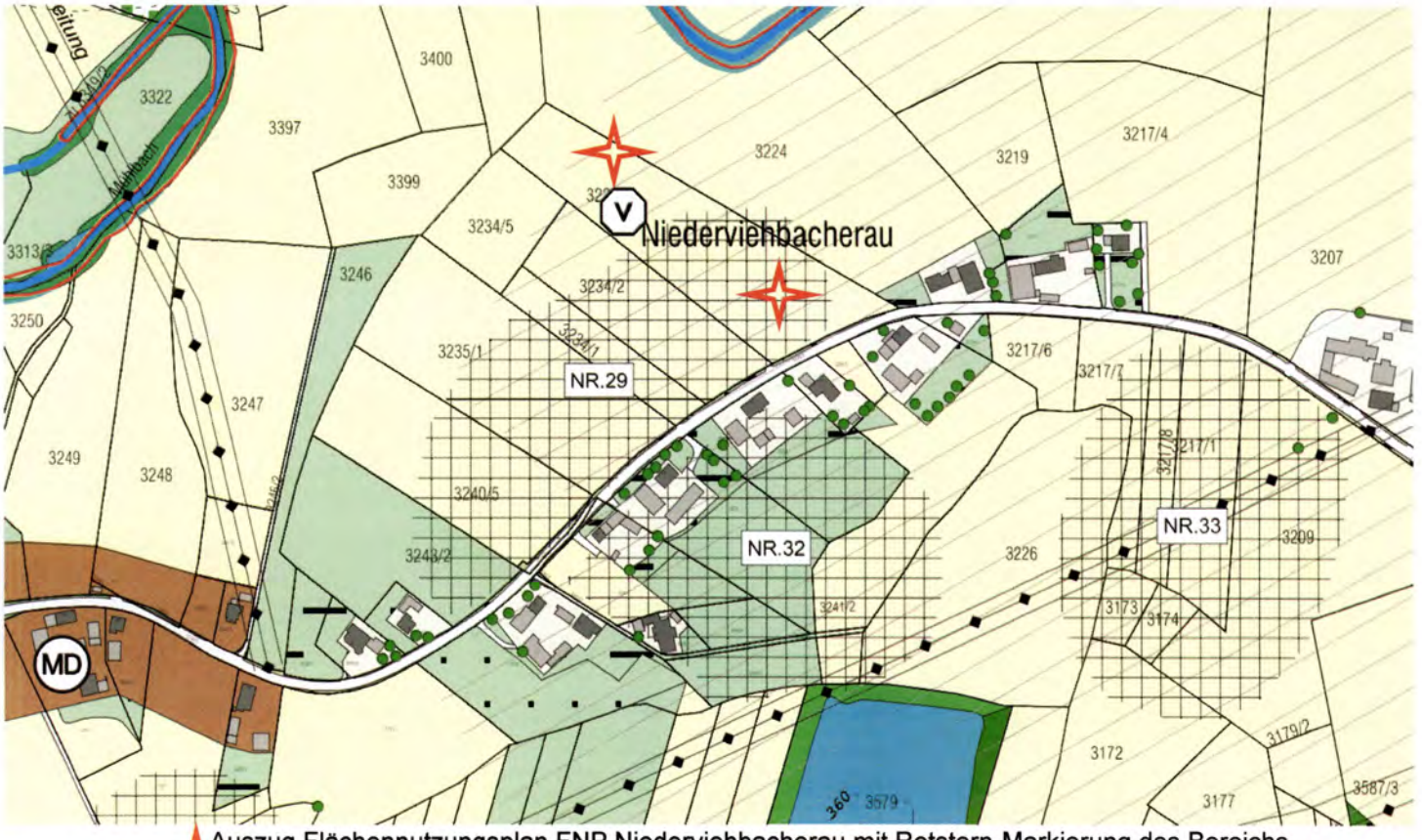
3.4.2.7 Beurteilung Hof-Anschlussfläche Acker-Aue

Es handelt sich für örtliche Verhältnisse um eine mittlere, durchgängig förderfähige Ackerfläche in gänzlich ebener und ideal besonnter, unbeschatteter Ost-Südost-Lage.
Die Fläche unterliegt insgesamt einem *Landschaftlichen Vorbehalt* des Landesleitplans, so dass außerlandwirtschaftliche Flächenkonkurrenz inklusive außerlandwirtschaftlicher Verwicklungen für die „absehbare Zeit" ausgeschlossen werden können.
Die Bodenkonsistenz variiert beachtlich (für die Flächengröße), erscheint inhomogen und birgt dementsprechend unterschiedliches Wachstum. Sie findet im Acker-Wertanteil zuvorderst Berücksichtigung im Ansatz der gemittelten Bonität per Ackerzahl (39).

3.4.3 Acker-Grundstück Flst. Nr. 3228/2







Auszug Flächennutzungsplan FNP Niederviehbacherau mit Rotstern-Markierung des Bereichs

a) Die Darstellung des Objkets im FNP entspricht nicht der vermessungsamtlichen Flurstücksform. Das Grund-/Acker-Flurstück der Bewertung weist mit ca. 60 m Feldbreite de facto eine nahezu parallele Form auf;

b) „V"erbundener Biotop (-Markierung) im Objektbereich als Empfehlung; Beschrieb / Legende FNP:

Alle Maßnahmenvorschläge können nur umgesetzt werden, wenn dadurch keine Nachteile bei der Bewirtschaftung sowie bei der Gewährung landwirtschaftlicher Prämien und Ausgleichszahlungen erwachsen können.

V	Schaffung eines Netzes verbundener Biotope (abseits von Gewässern)
	Bevorzugte Räume ökologische Ausgleichsmaßnahmen (durch Flächenankauf, Flächentausch, Grunddienstbarkeiten oder Reallasten)
	Förderung der Schaffung von Verbindungsflächen und -elementen, z. B. Hecken, Gehölzgruppen, Gehölze, Gebüsche, Altgrasbestände, extensiv genutzte Mähwiesen, Kleingewässer, Stilllegungflächen

c) Quadrat-Schraffur Bodendenkmal „NR. 29" als lediglich vermutetes; ohne Werteinfluss auf die Nutzungs-/Bewertungs-Qualität „Ackerland" im Außenbereich, ohne außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung, soweit durch die Landwirtschaft archäologische Ansprüche unbeeinträchtigt sind, d.h. nicht hochgepflügt werden.

Größe.....:	17.807 m² [gem.ALB] bzw. 1,78 Hektar (ha); abgemarkt
Lage, Navigation .....:	Nordseite der versiegelten Kommunalstraße Untere Au 54, 56, 58; 84183 Lichtensee; Niederviehbacher Auenlage Nähe Längenmühlbach (363 m Seehöhe);
Kulturart / Nutzung .....:	Ackerland / Ackerland
Feldstück .....:	Feldstück = Flurstück; (Fördergröße „1,7807 ha“)
Feldstück ID .....:	DEBYLI 619 30 00 040 (invekosfid); Acker-Status
Zuschnitt / Maße .....:	paralleler Schlag mit ca. 285 m Mitten-Länge über eine durchgehende Feldbreite von ca. 60 m;
Erschließungen.....:	doppelte; entlang der Feld-Breitseiten mit a) ca. 74 lfm versiegelter, nach Osten biegender Kommunalstraße Untere Au mit ca. 1 – 2 m Grün-Bankett zw. Teerstraße und Feld; b) ca. 62 lfm entlang der nordwestseitigen Feld-Breitseite am kommunalen Grasweg mit 4,5 m Wirtschaftsbreite;
Ø Ortsrandentfernung .....:	0 km (als rechnerisch mittlere der Distanz-Taxe)
Flur.....:	Niederviehbacherau
Feldname.....:	„“
Bodengestalt, Boden .....:	eben auf 363 m ü.NN; stark lehmiger Sandboden (SL) – Gley-Pararendzina & Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flußmergel) über Carbontsandkies (Schotter); mittlerer Boden;
Gesamtertragsmeßzahl .....:	7.584 Ertragsmeßzahlen; mittl. Ertragsklasse 3-4 (von 6)
Ø Ackerzahl / Flurstück ...:	43 AZ;

Ackerzahlenvergleich 1....:	54,18 AZ / Ø Gemarkung; 46 AZ / Schwellenwert;
Ackerzahlenvergleich 2....:	54,xy AZ / Ø 23 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis DGF); gem. BayKompV: 58 AZ/DGF
Erosion .....:	ohne ersichtliche Abträge; kartierte Erosionsklassen: null; erosionsfrei (Wind - Wasser); Wasser-EW 2 / 27,5; geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser;
Nitratbelastetes Gebiet .....:	– keine Hinweise / Ausweisungen
Phosphorbelastetes Gebiet:	– keine Hinweise / Ausweisungen
Bestockung.....:	Pächtereigentum / Stoppelfeld der Gründüngung / Zwischenfruchtanbau; (03/2026)
Altlasten; sonstige Lasten :	nicht ersichtlich, nicht bekannt; Bodendenkmal-Vermutungsmarkierung ohne Werteinfluss;
Grunddingliche Lasten.....:	keine
Bewirtschafter .....:	bekannt; die Fläche wird in der Einwertung effektiv als pachtfreie angenommen;

3.4.3.1 Beurteilung autarkes Feldstück / Flurstück Nr. 3228/2

Es handelt sich um ein schönes, gleichmäßiges, paralleles, selbständiges Feld in nahezu perfekter Erschließungs- und Besonnungslage; Als einziger Wehrmutstropfen erscheint vorläufig noch ein Telfonkabel-Pfosten am Straßenrand der Südflanke des Feldes.

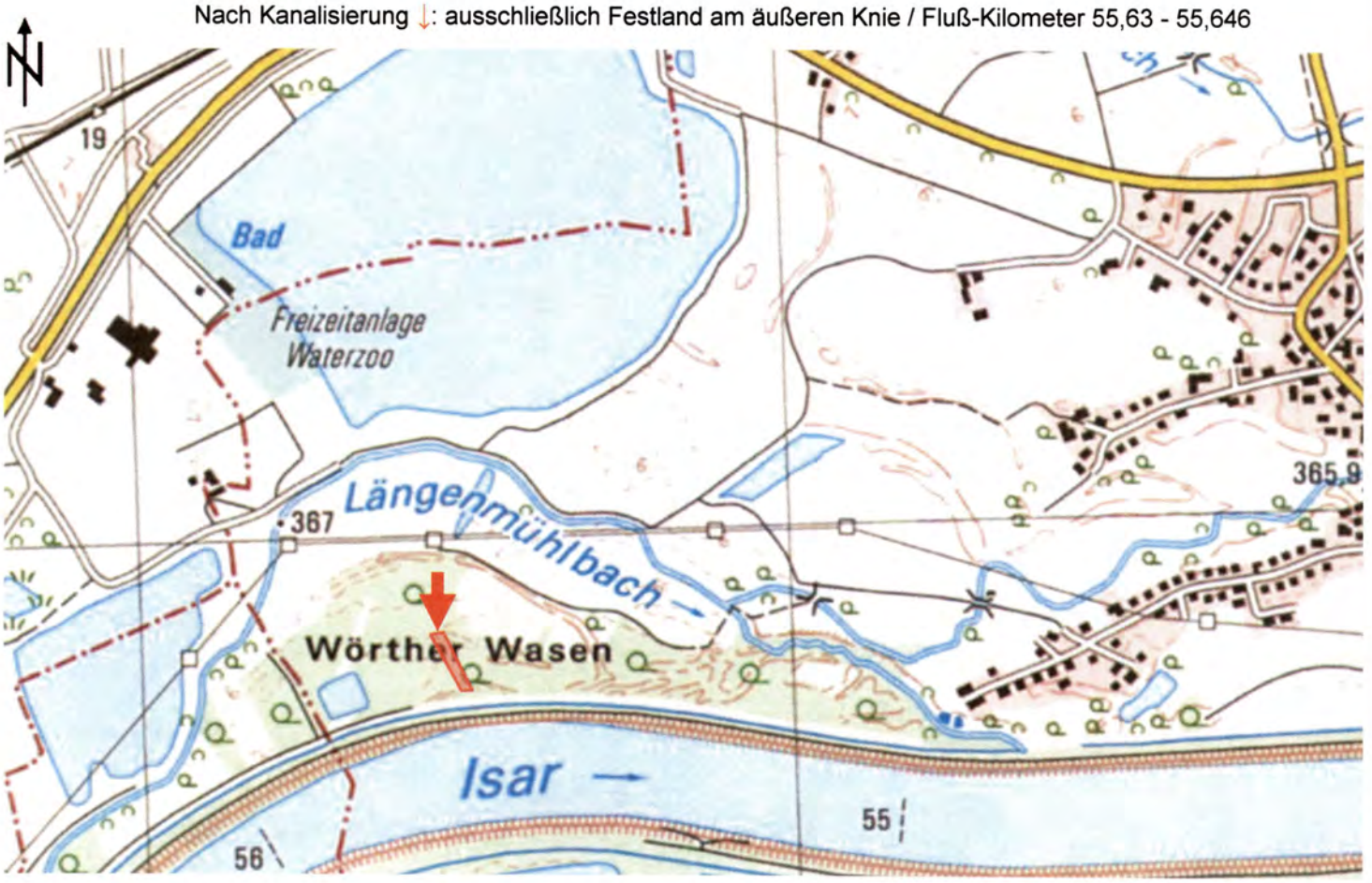
Die Fläche unterliegt dem *Landschaftlichen Vorbehalt*, so dass außerlandwirtschaftliche Flächenkonkurrenz inklusive außerlandwirtschaftlicher Verwicklungen für die „absehbare Zeit" ausgeschlossen werden können. Angenommen werden darf die Erdlegung der TK-Überlandleitung in „absehbarer Zeit" und damit die Beseitigung des Wirtschaftshindernis Telefonleitungspfosten.

3.4.4 Wörther Wasen Flurstück Nr. 3648



Flurstück-Drauflage / Urkartierung 3648/Bettbereich ↑ der Kleinen Isar „In Xoennder" – Mäander

Nach Kanalisierung ↓: ausschließlich Festland am äußeren Knie / Fluß-Kilometer 55,63 - 55,646




Längenmühlbach
Flst.
3648
Wörther Wasen


Flst.
3648

Größe, Zuschnitt, Maße....:	1.704 m² [gem.ALB] bzw. 0,1704 Hektar (ha); leicht trapezförmige Niederwald-Aue mit ca. 100 m Mitten-Länge, ca. 16 m süd- und ca. 20 m nordseitiger Breite;
Lage, Navigation .....:	Weiherplatte südwestlich von Lichtensee; durch Abbau, Bebauung & Infrastruktur intensiv genutzte Isaraue einer ca. 100 m breiten, begradigten, bis auf 367 m Seehöhe aufgedammten, erstgradigen Isar mit Laufwasser-Kraftwerken; objektspezifische Halbinsellage am Flußkilometer ≈ 55,63 + 16 lfm Flurstücks-Südflanke ≈ km 55,646; bzw. per Feldweg-Verlängerung Alte Landstraße 33, 84183 Lichtensee, bzw. per Feldabzweigung Landshuter Str. 92, 84109 Wörth;
Ø Ortsrandentfernung .....:	1,2 – 1,9 km; 1,6 Wege-km als mittlere Distanz-Taxe
Kulturart / Nutzung .....:	Grünland / verbuschte Auenbrache des LSG Isartal 1969; Sukzessionsfläche / Verbuschung und Nieder-Verwaldung zwischen leicht aufgeböschten Kiesweihern (unter Angler-Nutzung);
Feldstück .....:	keins
Feldstück ID .....:	Landschaftsschutzgebiet – Arten & Biotop Schwerpunkt
Erschließungen .....:	Keine, (auf Gegenseitigkeit); mittelbar per Uferweg.
Flur .....:	Wörther Wasen; i.e. (Streu-)Wiesen
Feldname .....:	„Im Gsondert"; „In Xoennder", im ehem. Mäandrierenden
Bodengestalt, Boden .....:	eben auf 366 m Seehöhe; mittlere Wasserverhältnisse, neben Flut-/Auenablagerungen vermutlich umgeschichteter, sandiger bis leicht lehmiger Sandboden (lS) – leichter bis mittlerer Boden der Stufe 3 über Auen- & Schwemm-Ablagerungen mitsamt Umschichtungen des Wasserbaus;

Gesamtertragsmeßzahl .....:	keine; (fehlender bzw. nicht mehr gegebener Grünland-schätzungsrahmen); Grundzahlenannahmen von 19 – 23 (im korrespondierenden GL-Schätzungsrahmen / lSIIIb3)
Ø Grünlandzahl GLZ .....:	fehlt; Grünland-Grundzahl: 21
GLZ - Vergleich 1 .....:	54,18 AZ / Ø Gemarkung; 46 AZ / Schwellenwert;
Zahlenvergleich 2.....:	54,56 / Ø 23 Jahre Kaufwerte für reine Flächen der ldw. Nutzung (gem. Landesstatistik / Landkreis DGF); gem. BayKompV: 49 GLZ / DGF-LAN
Erosion .....:	– keine Hinweise / Ausweisungen
Nitratbelastetes Gebiet .....:	– keine Hinweise / Ausweisungen
Eutrophiertes Gebiet.....:	– keine Hinweise / Ausweisungen
Bestockung.....:	Ufersaum, Ruderal- und Staudenflur, wenige Eschen (in Grenzlage);
Altlasten; sonstige Lasten :	nicht ersichtlich, nicht bekannt;
Grunddingliche Lasten .....:	keine
Bewirtschafter .....:	brach liegend – unbewirtschaftet;

3.4.4.2 Beurteilung Niederwaldflurstück Flurstück Nr. 3648 der Wörther Wasen

Landschaftlich geschützte Isar-Wasserfront- und Insellage der Wörther-Lichtenseer Baggerseen-Platte bedingen abseits der Siedlungsbereiche einen abgeschiedenen, immissionsfreien, verwilderten Standort. Mit relativ ansehlicher Flurstücksform erscheint der bewirtschaftungsfreie Bereich auch aufgrund seiner überschaubaren Größe außerland- und außerforstwirtschaftlich für jedermann begehrenswert; z.B. als Sparkassenfunktion, Inflationsschutz etc.

4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für die Flurstücke Nrn. 3228, 3228/2, 3648; Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar) zu ermitteln.

Alt- oder Rest-Hofstellen verkörpern regelmäßig den Kernbereich aufgelöster landwirtschaftlicher Betriebe; im vorliegenden Falle eines aufgelassenen Nebenerwerbers von 4,2 ha Land- und Forstwirtschaftsfläche inklusive brach liegender, ausgespannter, aber nicht leer stehender, d.h., mit Zubehör (Werkzeug & Kleingeräte) ausgestatteter Hofstelle Untere Au 58 in 84183 Lichtensee / Niederviehbach.

Für die Bewertung verbliebener Landwirtschaftsgüter kommt i.d.R. die Zerlegungstaxe, d.h. die Summe der Einzelwerte der Grundstücksteile in Betracht. Aufgrund der geschilderten Merkmale der beschriebenen Hofstelle kann das betreffende Hofgrundstück in die relativen Wert-Segmente bebautes Mischgebiet (Dorf) – neu gerahmt per Außenbereichssatzung Untere Au – inklusive Randgrün zuzüglich Ackerland im Hof-Auslauf (als unmittelbare, immissionsfreie Hofanschlussfläche) taxiert werden.

4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2022) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle



gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen beschreiben die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar.)

4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren

Im vorliegenden Fall ist in der Hauptsache Mischbaugebiet in Randlage zu taxieren. Nach den einschlägigen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den Empfehlungen der Anwendungshinweise ist dessen Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Abbildung des gesamten Verkehrswertes (i.e. Marktwert) von Hof und Hofanschlussflächen erfolgt zwecks Nachvollziehbarkeit sowohl aus den im Vergleichswert- als auch im Ertrags-/Pachtwertverfahren zu ermittelnden Werten.

Vorläufig ist zu verprüfen, ob ein ortsüblicher Pachtwert der Alt-Gebäudebestände den Bodenwertanteil im liegenschaftlichen Bestand ortsüblich verzinsen kann. Im Falle einer negativen Verzinsung gilt der diesbezügliche Bodenwertanteil (in seiner bestmöglichen Nutzung als parzellierte Einfamilienhaus-Grundstücke) abzüglich Teilungs-, Nacherschließungs- sowie Freilegungskosten der Altbestandsbereiche, womit die Zerlegungstaxe sich auf Rohbauland mit beachtlicher Ortsrandgrünfläche und Ackerland ohne Hofanschluss-Mehrwert reduziert, da Aufteiler einen evtl. Mehrwert der Aufteilung mitsamt Kosten und individueller Gewinnerzielungsabsicht nicht im Objekt-Einkauf ausgeben können. Aufteiler-Kalküle sind immer individuelle Investitionsrechnungen mit internen, d.h. indviduellen Rendite-Forderungen. Abseits des gemeinhin gängigen Marktwerts, als Wert für jedermann; exklusive individueller Investor-Kalküle.

4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 16, Anlage 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau weist für den Bereich Untere Au / Lichtensee einen aktualisierten (Stichtag 01.01.2026) Bodenrichtwert BRW von 120 €/m² „baureifes Land“ aus. Baureifes Land sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und insbesondere ausreichend erschlossen sind. Sämtliche Erschließungskosten (gemäß Baugesetzbuch BauGB und Kommunalabgabengesetz KAG) sind im BRW (des Richtwertgrundstücks) enthalten. BRW-Plan, 01.01.2026: BRW-Zone = Satzungsrahmen gemischte Baufläche;



4.2.1.1 Vergleichsangebote

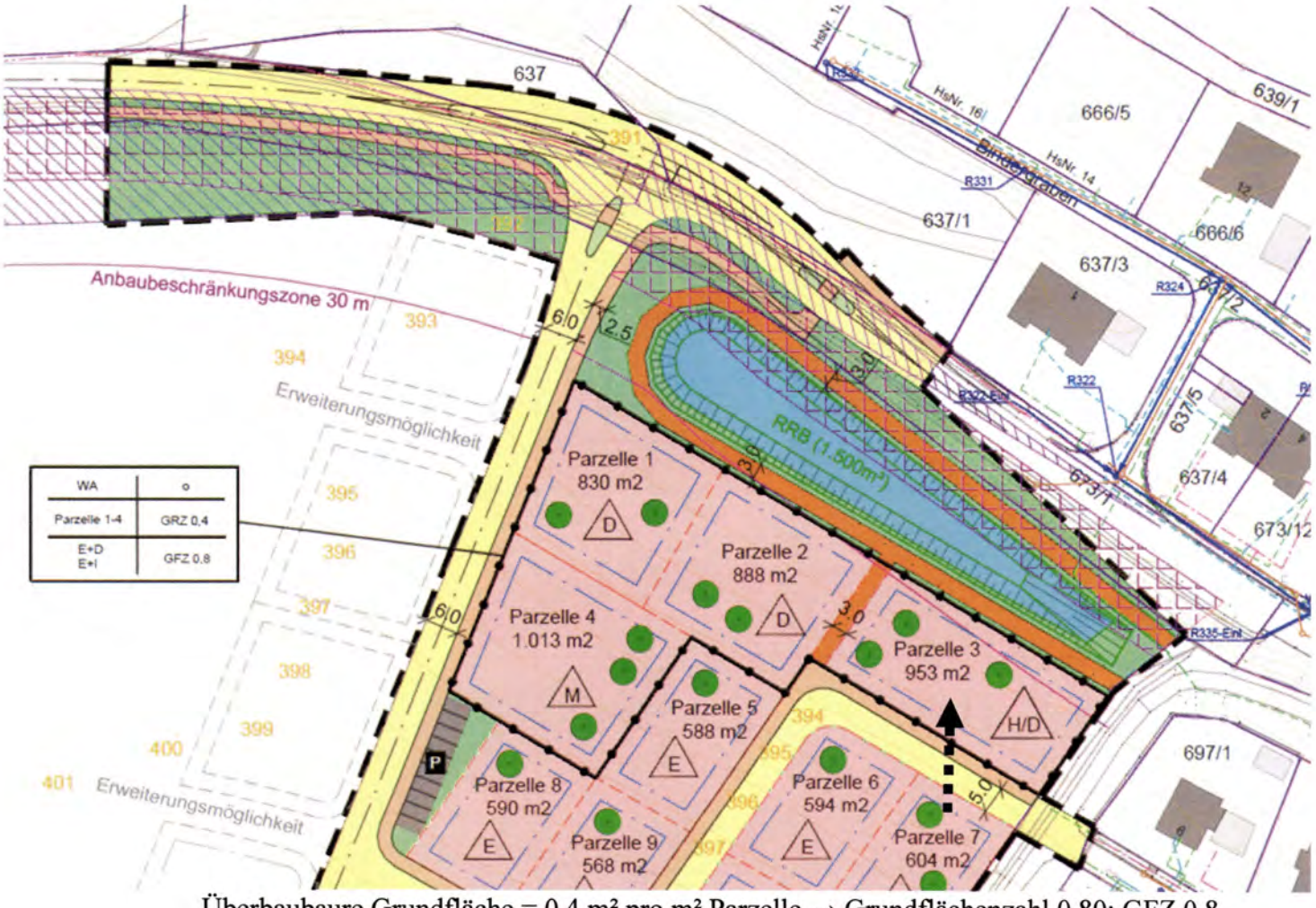
Neubaugebiet „Kirchblick"; Pfarrgarten, 84183 Oberviehbach; Südosthang, im Frühjahr noch zwei, jetzt wieder drei Neubau-Parzellen verfügbar = schwarze Strichpunkt-Pfeile:



Überbaubaure Grundfläche = 0,4 m² pro m² Parzelle → Grundflächenzahl 0,40; GFZ 0,7

Grundstückspreis:	85,00 €/m²
Erschließungskosten:	54,16 €/m²
Grunderwerbskosten:	139,16 €/m² Flurstücksfläche (zzgl. Erwerbsnebenkosten);
Bodenrichtwert WA:	160 €/m² baureifes, erschließungs- & kostenerstattungsbeitragsfreifes Wohnbauland Oberviehbach Süd – Hügelland;

Neubaugebiet „Karglhof"; Kornblumenweg 11, 84183 Niederviehbach-West; Nordosthang, Parzelle 3 mit 953/955 m² Wohnbauland mit Grundflächenzahl 0,4:



Überbaubaure Grundfläche = 0,4 m² pro m² Parzelle → Grundflächenzahl 0,80; GFZ 0,8



Grundstückspreis: 98,00 €/m² (als Minimum im lfd. Bieterverfahren

Erschließungskosten: 73,23 €/m²

Grunderwerbskosten: 171,23 €/m² Flurstücksfläche (zzgl. Erwerbsnebenkosten);

Bodenrichtwert WA: 190 €/m² Wohnbauland Oberviehbach Süd – Hügelland;

4.2.2 Wertermittlung Bodenwertanteile Hofstelle

Grundstückskosten pro Quadratmeter Vollgeschossfläche

Parzellen Nr.	Größe	Grundpreis eb-pflichtig	Grundfllächen zahl GRZ	Grundfläche, bebaubar	Geschoß-zahl VGZ	Geschoßfl. / GRZxVG	GeschoßFl. / GFZ	Grundpreis ebpfl. €/m² GF
6	616,000 m²	52.360 €	0,400 m	246,400 m²	2,00	492,800 m²	431,200 m²	121,43 €/m²
8	606,000 m²	51.510 €	0,400 m	242,400 m²	2,00	484,800 m²	424,200 m²	121,43 €/m²
12	610,000 m²	51.850 €	0,400 m	244,000 m²	2,00	488,000 m²	427,000 m²	121,43 €/m²
3	953,000 m²	93.394 €	0,400 m	381,200 m²	2,00	762,400 m²	762,400 m²	122,50 €/m²
Ø								121,70 €/m²

Oberviehbach Süd:
Effektive Nettokosten Grundstück / m² Geschossfläche (max.) = 121,43 €/m² GF

Niederviehbach West:
Effektive Nettokosten Grundstück / m² Geschossfläche (max.) = 122,50 €/m² GF

Bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Wohnbebauung errechnen sich im Mittel 121,70 €/m² Grundstückskosten (erschließungs- & kostenerstattungsbeitragspflichtige) pro Quadratmeter (maximal zulässiger) Geschossfläche für baureifes Wohnbauland im Gemeindebereich Niederviehbach. Der dargestellte mittlere Bodenwertanteil pro Quadratmeter maximal zulässiger Geschossfläche erscheint für die angebotenen Bereiche nahezu identisch sowie von der Lage unabhängig.

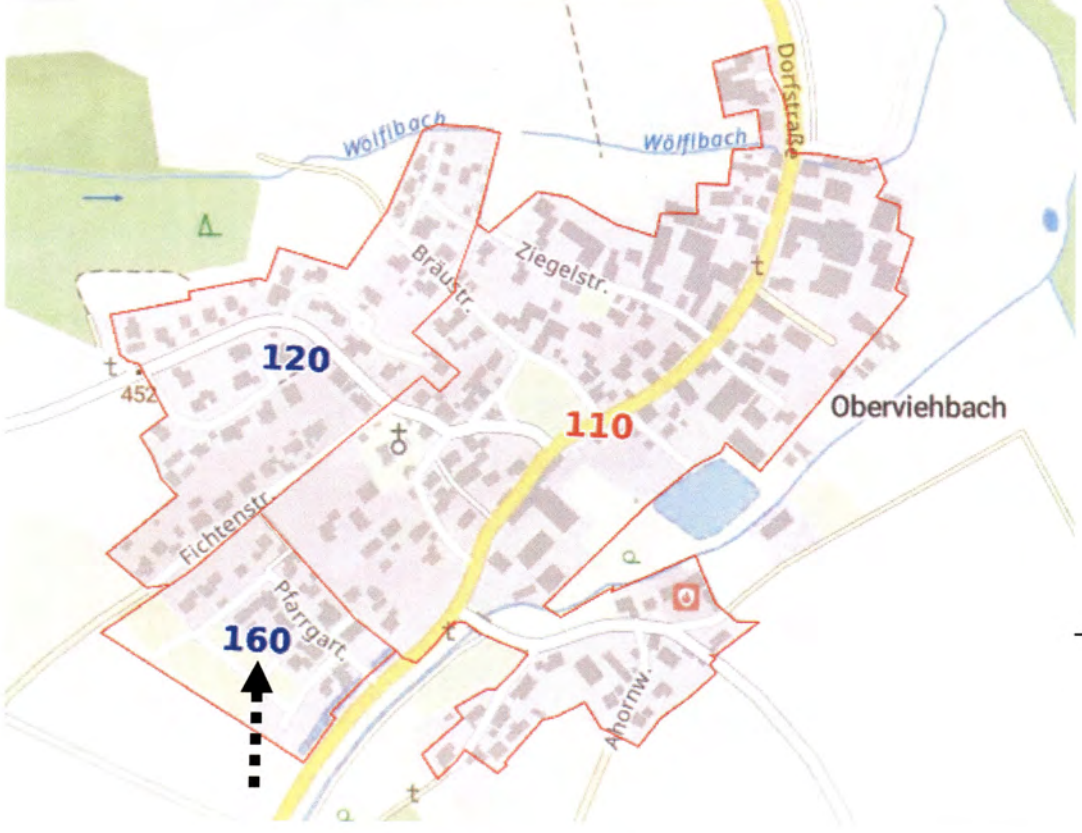
Die beschriebenen Bodenwertanteile / m² GF liegen im Spannenbereich der kreisweiten Kaufwerte für Bauland insgesamt, mit Kaufwerten von 125,94 €/m² (2023), 112,00 €/m² (2024) bzw 118,11 €/m² in 2025, womit der örtliche BRW aussagekräftig erscheint.

Die neuesten Kartierungen der Bodenrichtwerte (in den Hauptbereichen Lichtensee, Niedervieh- und Oberviehbach) zeigen einen lokalen Wertspannenbereich von 90 €/m² (Hörglkofen) bis 190 €/m² (Neubaugebiet Karglhof) für baureifen, von Erschließungs- & Kostenerstattungsbeiträgen freien, d.h., voll erschlossenen Grund & Boden :






Isar
Isar
Gummering
120
Gummeringer Straße
100
150
140
Niederviehbach
421
Hauptstraße
Geltenhof
Schreg
Bergstraße
160
160
190
180
DGF1
461
Schlott
Vorderkreuth
Hauptstraße
Wocka
Hinterkreuth
Süßbach
120
400
Zausergraben
8
1,5
16


Wolfibach
Wölfibach
Dorfstraße
Bräustr.
Ziegelstr.
120
452
110
Oberviehbach
Fichtenstr.
Pfarrgart.
160
Ahornw.

Die Betrachtung der lokalen Richtwerte und Lagen lässt keine weiteren Lage-Rückschlüsse zu. Für eine der besten örtlichen, ebenen, naherholungsstarken Lagen – Untere Au / Lichtensee – sind 120 €/m² und für relativ dichte Hanglagen 160 bzw. 190 €/m² als örtliches Preisgefüge gegeben.

Vor diesem Hintergrund, nebst der Visualisierung des allgemeinen lokalen Bodenrichtwert-Niveaus, erscheint die Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertanteils per Geschossfläche vorläufig aussagekräftiger, weil nachvollziehbarer.

Parallel dazu ist der tatsächliche Erschließungsgrad zu taxieren bzw. sind potenzielle Erschließungsaufwendungen für den fiktiven Aufteilungsfall der Hofstelle zu ermitteln.

4.2.2.1 Ersatzwert des Grund & Bodens der beitragsfreien luf Hofstelle

Direkter Vergleichs-/Ersatzwert des Hofbereichs relativ zu den öffentlichen Angeboten; 3.426 m² Mischbaufläche; ortsüblich erschlossen:

3.426 m² Ackerland-Entzug á 16 €/m² / 46 AZ; x 43 AZ = 51.241,04 € G&B Hofbereich

588 m² Geschossfläche / Bestand x 121,70 €/m² BauwertAnteil G&B = 67.909 € BA

90 lfm x 2,5 m = 225 m² InnenErschließung á 35/2 €/m² / 78,4; x 129,1 = 6.483,82 € / IE

46 lfm StraßenAnliegerSchaft á 6 m / 2 = 138 m² á 90 €/m² / 78,4; x 129,1 = 20.451,81 € / SAS

Abwasser-Eigenentsorgung; Ansatz ersatzweiser kommunaler Entwässerungskosten;

3.426 m² x 0,74 €/m² = 2.535,24 € ersatzweiser Grundwertanteil der Eigenleistung;

588 m² Geschossfläche x 13,74 €/m² = 8.079,12 € ersatzweiser Gebäudewertanteil;

Wassseranschluss am öffentlichen Bestand; ersatzweise Herstellungskosten;

3.426 m² x 1,96 €/m² (x 1,07 [Mwst]) = 7.185 € ersatzweiser Grundanteil Wasser;

588 m² Geschossfläche x 6,58 €/m² (x 1,07 [Mwst]) = 24.121,10 € Gebäudeanteil Wasser;

Gartenwasser / Rohrpumpe / oberster Grundwasserstock = ewige Rente Gartenwasser:

250/365 Tage á 0,2 m³ = 50 m³ p.a.; x 1,90 €/m³ = 95 € p.a.; x 18 = 1.710 € / Eigenwasser.

Ersatzwert Grund & Boden (Zusammenstellung)

Ackerland-Entzug / Hofbereich:	51.241 €
Bodenwertanteil / Geschossfläche	67.909 €
Innenerschließung	6.484 €
Außenerschließung	20.452 €
Entwässerung Grundwertanteil	2.535 €
Entwässerung Gebäudewertanteil	8.079 €
Wasserversorgung Grundwertanteil	7.185 €
Wasserversorgung Gebäudewertanteil	24.121 €
Wasser Selbstversorgung	1.710 €
./. Sonstige wertbestimmende Umstände:	
Bodenwert Hofbereich, beitragsfrei:	189.716 €
Bodenwert Hofbereich, beitragsfrei, gerundet:	190.000 €

Ohne Berücksichtigung objektspezifischer Lagevor- und –nachteile kann ein ersatzweiser, beitragsfreier Bodenwertanteil des umfänglich bebauten Hofbereichs mit 3.426 m² Ausmaß vorläufig im Direktvergleich mit 190.000 Euro Ersatzwert angenommen werden; = 55,38 €/m² (zuzüglich Anger mit 1.035 m² „Gehölz" - Wert). Daneben verbleibt die Möglichkeit, sich dem wahrscheinlichsten Wertanteil des Hofgrundes (im nächsten Kauffall) über indirekte Vergleiche zu nähern.

4.2.2.2 Kaufwerte für Bauland, kreisweit

Siehe Anhang

4.2.2.3 Bodenwertanteil der Hofstelle im indirekten Vergleich

Der insbesondere zu bewertende Hofbereich, als vormaliges Mischgebiet Dorf und aktuell vergleichbares Mischgebiet der *Außenbereichssatzung Untere Au,* hat einen Qualitätszustand, bei dem Entwicklungen zu einer höherwertigen Nutzung; z.B. 2 – 4 Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstücke, darstellbar erscheinen.

[Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (EU-Agrar-Förderperiode 2023 – 2027) des Ackerbereichs im Hof-Anschluss erscheint im korrespondierenden Zeitrahmen potenzieller Entwicklungen ohne Werteinfluss].

4.2.2.4 Bodenwertniveau Niederviehbacherau

120 €/m² baureifer, beitragsfreier „Gemischter Baufläche"; BRW / 01.01.2026.
Bodenkonjunktur / Leistbarkeit → – 10 €/m²; (re. BRW 2024, Kaufwerte 2025, KK 2026).

4.2.2.5 Vergleichsfaktor Bebauungsdichte

Mittlere Grundflächenzahl GRZ der Umgebungsbebauung (≈ 0,2035 GRZ); Grundflächenzahl des Kernbereichs (mit 2.760 m² Gebäude- und Freifläche) ≈ 0,18 GRZ.

→ – 11,55 % Dichteabschlag;

4.2.2.6 Vergleichsfaktor Lage

40,73 Lagepunkte des Objekts von 55 Bestpunkten; bzw. 32,66 LP / Untere Au, generell; Δ 8,07 Punkte → 19,81 % = Lagezuschlag Untere Au 58;

4.2.2.7 Vergleichsfaktor Größe

Je kleiner ein Grundstück ist, umso höher ist sein relativer Wert (pro m²) und umgekehrt. Zur Abhängigkeit des Baulandwertes von seiner Größe wird auf Anhang 36 des Bewertungsgesetzes BewG Bezug genommen mit den relativen Größen von 2.760 m² v 920 m² (relative, parzellierte Umgebungsbebauung) = Faktor 0,64 / 0,86

→ – 25,58 % Größenabschlag;

4.2.2.8 Nachbarliche Verhältnisse

Höhere mittlere Kaufkraft Lichtensee → + 15,50 €/m² / 1+1 = 7,75 €/m² KK-Zuschlag

4.2.2.9 Ableitung des Bodenwerts aus dem aktuell rechtsgültigen Bodenrichtwert

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m² zum	**01.01.2026**	**120,00 €**	**bei GRZ 0,2035**	
Vergleichswert je m²	**Faktor 0,9166666**	**110,00 €**	**bei GRZ 0,18**	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		-9,09%	-10,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		19,81%	21,79 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		-25,58%	-28,14 €	re. Teilungsfreiheit
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		-5,00%	-5,50 €	re. verk. Nordseite
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	ortsüblich
Belichtungsverhältnisse		10,00%	11,00 €	Ost- /Südost-A.
Nachbarliche Verhältnisses (Nutzungsweisen)		7,05%	7,75 €	KKF 1/2 Ansatz
Summe Ab-/Zuschläge		-2,81%	-3,09 €	
1. Bodenwert je m²			**106,91 €**	
2. Bodenwert je m² ohne Baurechtsanteil			**53,45 €**	Faktor 0,5
3. Bodenwert ex. Baurechtsanteil, ex. Außensatzung			**23,52 €**	Faktor 0,22

Für den bebauten Bereich der Hofstelle ergibt sich, vor dem Hintergrund der Kaufwerte, deduktiv ein Bodenwertanteil von 106,91 €/m² Mischbauland (innerhalb des Satzungsrahmens Untere Au);

Für den vorläufig unbebaubaren Randereich errechnet sich (im Verhältnis 1:1) ein vorläufig baurechtsloser Bodenwertanteil von 53,45 €/m² (re. Hausgarten);

Für die bestockte Anschlussfläche (gesondertes Ortsrandgrün – Angerflächen) errechnen sich in Anlehnung an das empirische Verhältnis Sonderflächen/Bauland 23,52 €/m²; (Richtwert Ackerland = 16 €/m²).

4.2.2.10 Vergleichswert des Grund & Bodens der beitragsfreien Hofstelle

Flst-Nr. 3228

Hofstelle	mit	**2.760 m²**	zu	**106,91 €/m²**	=	295.069 €
Hofrand	mit	**666 m²**	zu	**53,45 €/m²**	=	35.601 €
Anger	mit	**1.035 m²**	zu	**23,52 €/m²**	=	24.343 €

Fläche insgesamt: 4.461 m² **Bodenwert =** **355.013 €**

Bodenwert gerundet = **355.000 €**

1 / 4461 **Miteigentumsanteile ergeben eine Bodenwert von =** **79,58 €**

4.2.2.11 Ersatzwert des Grund & Bodens der beitragsfreien Hofstelle

Flst-Nr. 3228

Hofstelle	mit	**3.426 m²**	zu	**55,38 €/m²**	=	189.716 €
Anger	mit	**1.035 m²**	zu	**23,52 €/m²**	=	24.343 €

Fläche insgesamt: 4.461 m² **Bodenwert =** **214.059 €**

Bodenwert gerundet = **214.000 €**

1 / 4461 **Miteigentumsanteile ergeben eine Bodenwert von =** **47,97 €**

4.2.3 Bodenwertanteil Hofstelle

Neben den verbindlichen Angebotspreisen basieren auch die bemühten Kaufwerte auf tatsächlichen, vergleichbaren aktuellen Veräußerungserlösen. Beide, Ersatz- und Vergleichswert, basieren somit auf Marktvorgängen, und beide erscheinen demzufolge gleichwertig gewichtbar:

(79,58 €/m² + 47,97 €/m²) / 2 = 63,775 €/m²; x 4.461 m² = 284.500,28 € / Hofstelle

Weitere Anpassungen sind aufgrund der anzuwenden Zerlegungstaxe nur noch im Endergebnis mit anzunehmenden Warte-/Entwicklungszeiten inklusive Nacherschließungen zu diskontieren, sofern der Bereich durch den Nutzen/Pachtwert des gegebenen Gebäudebestandes tatsächlich untervergütet ist.



Die vorangehende Beschreibung (inkl. potenzieller Baufenster der Nacherschließung) erfolgte in Anlehnung an die Umgebungsbebauung (gemäß Außenbereichssatzung). Diese Betrachtungs- u. Vorgehensweise entspricht der Grundstücksteilungsfreiheit (§ 19 BauGB) sowie den weiters reduzierten Regelungen zu den Abstands- und Stellflächen.

4.2.4 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen

4.2.4.1 Anmerkungen Vergleichspreise Agrarland

Im Rahmen der Wertermittlung ist bei den in der Kaufpreissammlung angeführten Vergleichspreisen zunächst zu prüfen, ob die zu Grunde liegenden Grundstücke für einen direkten Vergleich geeignet sind. Dazu müssen sie neben vergleichbaren Qualitäts- und Wertmerkmalen auch bezüglich der Lage annähernd mit den zu beurteilenden Grundstücken übereinstimmen.

Ist dies unverhältnismäßig, besteht die Möglichkeit, Grund & Boden im Zuge einer indirekten Ableitung im Wege des indirekten Vergleichs zur Wertermittlung heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung stehen für den Bewertungsbereich zum Stichtag 01.01.2026 folgende land- und forstwirtschaftlichen Richtwerte zur Verfügung:

„Bodenrichtwert Waldflächen Niederviehbach 1,50 €/m²“

„Bodenrichtwert Grünland – Gemeindegebiet Niederviehbach 8 €/m²“

„Bodenrichtwert Ackerland – Gemeindegebiet Niederviehbach 16 €/m²“

Hilfsweise werden die kreisweiten landwirtschaftlichen Bodenmarktzahlen in Form der Zeitreihe (→ Indexreihen § 18 ImmoWertV 2021) der durchschnittlichen Kaufwerte betrachtet. Die kreisweiten Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) bieten eine breitere Basis. Deren Heranziehung spiegelt zudem die erhöhte Mobilität in der Landwirtschaft – Energiewirtschaft wider.
Die statistischen Kaufwerte basieren auf einer jährlichen Untersuchung aller Verkaufsfälle von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die stochastische Auswertung beinhaltet alle Kauffälle von FdlN, von denen angenommen werden kann, dass sie auch nach dem Kauffall weiterhin – d.h. in einem zumindest überschaubaren Zeitraum – landwirtschaftlich genutzt werden. Die Datengrundlage beruhte bis einschließlich 2020 auf den in den Finanzämtern direkt erfassten Veräußerungsvorgängen:



4.2.4.2 Kaufwerte/Bonitäten FdlN im Landkreis Dingolfing-Landau/Isar

Zuletzt (10/2025) ermittelte das Landesamt für Statistik aus 97 Veräußerungsfällen (in 2024) einen kreisweiten Mittelwert von 20,84 €/m² ohne qualitative Angaben. Mittlere rechnerische Veräußerungsgröße: 1,52 ha.

Unter der Annahme des langjährigen Mittels von rd. 55 AZ ergibt die lineare Umrechnung für den anteiligen Bewertungsbereich (mit rd. 39 AZ) 14,78 €/m² Ackerland.

20,84 €/m² / 55 AZ = 0,3789.. €/m² / AZ; x 39 AZ = 14,78 €/m² Acker (Bonität 39 AZ)

4.2.4.3 Vergleichswertfaktoren

Wertbildende Faktoren für Landwirtschaftsflächen sind i.d.R. die

- aktuelle Nachfrage-/-Angebotsituation,
- Lage
- Größenordnung,
- Qualität (Grund, Boden, Ausformung, Exposition)
- Erschließung,
- Lasten (wie Wege- oder Leitungsrechte),
- öffentlich-rechtliche Lasten (einschränkender Nutzungen);

4.2.4.4 Anmerkungen zur Angebots- und zur Nachfragesituation

a) Angebote (beispielhafte)

Niederviehbach: 5.443 m² á 15,81 €/m² - Ø Ackerzahl 49;

Niederviehbach: 5.168 m² á 16,67 €/m² - Ø Ackerzahl 69

b) Nachfrage

In der gerichtlichen Ausbietung - Auktion entfällt das Vorkaufsrecht für Landwirte und jedermann kann so eine Landwirtschaftsfläche erwerben. Kleinere Flächenausbietungen bieten mit kleinerer Gesamtsumme zudem eine der eher leistbaren Möglichkeiten Grund & Boden zu erwerben. Der sogenannte innerlandwirtschaftliche Bodenmarkt wird dadurch Teil des gesamten Immobiliengeschehens.

4.2.4.5 Anmerkungen zur Preis-Basis-Findung und Wägung

Nach der Stagnation 2020 sind die Kaufwerte seitdem wieder gestiegen; allerdings nicht mehr auf Basis der Datenerfassung der Finanzbehörden. Davon abgesehen zeigt sich im allgemeinen Bodenmarkt aus der Seitwärtsbewegung heraus ein markanter Anstieg, so dass der Bewertung der neueste Median (mittiger Kauffall) aus der aktuellen Richtwertermittlung, mit der mittleren lokalen Ackerzahl gekoppelt, als Ausgangswert zugrunde gelegt werden kann. Basis: 16,00 €/m² / 54 AZ;

4.2.4.6 Anmerkungen zur Bonitätstaxe

Die amtlich ausgewiesene Bonität ergibt ein Gesamtmittel von rd. 39 Ackerzahlen. Vor dem Hintergrund eines lokalen Schwellenwerts von 46 AZ erfolgt die lineare Anpassung: 39 AZ des Objekts ./. Ø 54 AZ der gleichen Aue/Gemarkung = Faktor 0,72

4.2.4.7 Anmerkungen zur Ackergröße

Wirtschaftliche Größen konventioneller Flächen fangen heute bei 2 Hektar an, wobei der Vorteil eines größeren Schlags durch den absoluten Preis mindestens wieder aufgehoben wird. Im vorliegenden Fall kommt bei einer Gesamt-Flurstüksgröße < 2 Hektar ein empirischer Faktor von 6,25 Promille in Betracht und mangels Gewicht nicht zum Ansatz.

4.2.4.8 Anmerkungen zum Werteinfluss Ortslage

Splitter-Ortsrandlage und Hofanschlussfläche: Es wird angenommen, dass hier aufgrund des Gesamtvolumens des Flurstücks, generell hoher Preise sowie der Teilungsfreiheit kein Mehrwert Ortsnähe u./o. Hofanschluss „für jedermann“ nachvollziehbar ist und vergütet werden würde. Der innerlandwirtschaftliche Aspekt des Hofanschlusses bleibt demzufolge unberücksichtigt. Ortsnähe/-ferne gleicht bei einem Fahrkilometer Faktor 1.

4.2.4.9 Anmerkungen zur Erschließungslage

Mit ca. 73 lfm direkter Erschließungslage (des Flurstücks) bzw. insgesamt ca. 137 lfm des Feldstücks an der geteerten Anliegerfahrt Untere Au mitsamt Bankett, wird die Erschließung als ortsübliche ohne Feldeintrags- bzw. Feldaustragslasten angenommen. Die baulastenfreie Erschließungs-/Straßenlage wird als geringfügig den Wert erhöhend mit dem skalierten Zuschlag von 5 % angenommen. [2]

4.2.4.10 Sonstiges

Für das gesamte Feldstück ist ein Schiefanteil von 18/100 ermittelt. Dieser zwangsläufige Gewende-/Schnittbereich unterliegt einem Mehraufwand der als „Erheblich" mit 40 % Abschlag angenommen wird; → 18 % x 0,4 = 7,2 % Formabschlag.

4.2.5 Vergleichswertermittlung Landwirtschaftsfläche

4.2.5.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3228

Deduktion: 1,7952 ha Ackerland; Ackerzahl = 39; Basis = 16,00 €/m² / AZ 54;

± Abweichungen:

a) Δ Bonität: Faktor 0,72; (linear zur mittleren Bonität)

b) Δ Lage: +/– 0 %

c) Δ Größenordnung: +/– 0 %

d) Δ Erschließung + 5 %

e) Δ Form – 7,2 %

f) Δ Zustand +/– 0 %

---

2 Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag ≤ 5 %), Vertretbar (≤ 20 %), Erheblich (≤ 40 %), Extrem (≤ 90 %);

Flurstück Nr. 3228, Ackerland / Flurstücksgröße - 17.925 m² / 22.413 m²

				Bonität/m²
Vergleichswert Agrarland		**16,00 €**	**mittl. Ertragszahl**	**0,54**
Vergleichswert je m²	**Faktor 0,7222**	**11,56 €**	**Flst. Ertragszahl**	**0,39**
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Ortslage		0,0%	0,00 €	Faktor 1
Größe		0,0%	0,00 €	
Erschließung		5,0%	0,80 €	Ostseite
Form		-7,2%	-0,83 €	Schiefe
Zustand		0,0%	0,00 €	
Summe der Zu- / Abschläge:		-2,2%	-0,03 €	
Bodenwert je m² (Ackerland/ackerf.Grünland)			**11,52 €**	

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 11,52 Euro.

4.2.6 Bodenwert Flurstück Nr. 3228– Volleigentum, unbelastet

Flurstück Nr. 3228

Hofstelle	mit	4.461 m²	zu	63,78 €/m² =	284.500 €
Ackerland	mit	17.952 m²	zu	11,52 €/m² =	206.871 €
Fläche, insgesamt		22.413 m²		Bodenwert =	491.371 €
				Bodenwert gerundet =	**491.000 €**

1 / 22413 **Anteile ergeben eine Bodenwert von** = **21,92 €/m²**

Für das Grundstück Untere Au 58 – Flst. Nr. 3228 – wird vorläufig ein Bodenwertanteil von 491.371,00 Euro angenommen.

4.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert

4.3.1 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Ertragswert der Anlagen ist aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt (vgl. § 31 ImmoWertV `21).

Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert, der den baulichen und nichtbaulichen Anlagen zuzuordnen ist, zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der Anlagen ergibt, zu multiplizieren. Der sich so ergebende Anlagen-Ertragswert ist gegebenenfalls um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.3.1.2 Wirtschaftlichkeit des Gebäudebestandes

Die Wirtschaftlichkeit des Altbestandes (für jedermann) bemisst sich nach seiner Ertragskraft zwecks Verzinsung des inhärenten Bodenwertes. Dies ist zu verprüfen.

Gemäß BauGB bedarf eine Grundstücksteilung zu ihrer Wirksamkeit nicht mehr kraft Gesetzes einer Genehmigung. Dementsprechend kann in der Taxation der Zerlegungswert, also der Wert der Einzelteile als höchster gemeiner Wert angenommen werden, sofern der gegebene bauliche Bestand unwirtschaftlich ist.

Das Anwesen wurde bereits in den ersten Zeichnungen der anfänglichen Landesvermessung (vor ca. 200 Jahren) einge- und bezeichnet. Die Kleinhofstelle erscheint natürlich gewachsen, d.h., sie wurde im Rahmen der eigentümlichen und verhältnismäßigen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus den Gründungs- und Kriegsjahren heraus peu à peu erbaut, erweitert, unterhalten, aus- und nachgebessert. Die beschriebenen Gebäude einfachen Standards erscheinen trocken und regelmäßig unterhalten. Sie können theoretisch weiterhin genutzt werden. Bei einer schrittweisen Neubebauung behält der gegebene Bestand bis dahin seinen Nutz-/Ertragswert.

Demzufolge sind bewertungstechnische Restnutzungsdauer-Annahmen der beschriebenen Gebäudebereiche fiktiv. Bei pauschalen Verpachtungen, inklusive wohnwirtschaftlicher Verhältnisse, können (und sind regelmäßig) im Rahmen der gewerblichen Vertragsfreiheit sämtliche Bewirtschaftungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten Mieter- bzw. Pächtersache, so dass ein vorsichtiger rechnerischer Jahresrohertrag als Reinertrag angenommen werden kann.

4.3.1.3 Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind nachhaltig erzielbare Einnahmen zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Ausführung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen die vorherrschenden Ausprägungen zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt zum Bewertungsstichtag.

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist eine Nettopacht, d. h. ohne umlagefähige Nebenkosten, exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz zu bringen; Gemäß örtlicher Sachlage (3.3.2 Mikrolage) erfolgen folgende Ansätze:

	Gebäudeteil	Netto- Nutz-Fläche	Ortsübliche Miete/Pacht €/m² - €/St.	Miet- bzw. Pachtpreis ∑
1c	Kleinstall, Futtermittel	51,00 m²	1,125	57,38 €
1b	Stall	62,16 m²	2,250	139,87 €
1a	Wohnhaus, einfacher Standard	135,53 m²	4,500	609,90 €
2	Remise, Garagen et. al.	57,00 m²	2,250	128,25 €
3	Schuppen, vorm. Hühnerstall	137,00 m²	1,125	154,13 €
4	Stadel mit Tenne	155,80 m²	1,125	175,275
			Mtl. ∑	1.264,79 €

Die potentielle Bodenvergütung kann vorläufig ohne Stellflächen mit einem Minimum von monatlich 1.250 Euro bzw. jährlich 15.000 Euro Reinertrag angenommen werden.
15.000 € Pacht / 491.000 € Bodenwert = 0,030549; = 3,06 % nom. Pachtzins p.a.

4.3.1.4 Anmerkungen Ertrag / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelte keine Liegenschaftszinssätze.

Für gemischt genutzte Grundstücke werden in Fachpublikationen > 4 % & < 6 % „angeboten" (bei unterschiedlicher Restnutzungsdauer).
Die langfristige Inflation lag bisher bei 5 – 6 %.
(Landwirtschaftliche Pflichtteile sind regelmäßig mit 5,56 % abzuzinsen [1/18]).
Zum Bewertungszeitpunkt liegen effektive Zinssätze für 10jährige Darlehen in einem mittleren Spannenbereich von 3,84 % - 4,12 % p.a.
Vor diesem Hintergrund errechnet sich eine mittlere Bodenwert-Deckungsbeitragsspanne von 18.854 € (bei eff. 3,84 %) bis rd. 27.300 € (eff. 5,56 %);

Vor dem Hintergrund des Nutzungspotentials im Bestand (exklusive Stellflächen, Acker-, Weg- und Anger-Vergütungen) ist das Grundstück – wie es liegt und steht – potenziell als weiterhin rentables anzunehmen (im Bestand). Die dargestellten konservativen, d.h., nachhaltigen Ansätze der selbständigen Pächter-Bewirtschaftung sind weder Untervergütung noch Übervergütung zu unterstellen. Die Freilegung und Entsorgung des gegebenen Alt-Bestandes mit folglicher Neubebauung und/oder Zerschlagung des gewachsenen Anwesens erscheint somit als Frage der Individualität, ohne dabei wirtschaftlich zwingend zu sein.

4.4 Verkehrswert Flurstück Nr. 3228, Aussage

4.4.1 Besondere Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen: Potenziell sind besondere Ertragsverhältnisse eines Verpachtungsbetriebs nachvollziehbar.
2. „Baumängel & Schäden" sind hier als Pächtersache diskontiert;
3. Anlagen, die konventionell nicht mehr wirtschaftlich nutzbar erscheinen und deshalb als freizulegende gelten, können aufgrund des Nachfrageüberhangs auch als einfache Bauten fremdgenutzt werden – entgegen dem landläufigen Eigenbedarf.
4. Bodenverunreinigungen erscheinen nicht gegeben;
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen erscheinen ebenfalls nicht gegeben.
7. Die Pacht-Annahme im gegebenen Zustand führt zu keinem beachtlichen Minderwert, so dass eine Freilegung zwecks einer mit dem örtlichen Bodenwert korrespondierenden baulichen Nutzung kaum hinreichen. Die Freilegungskosten liegen im Sommer 2026 in einem Spannenbereich von 12 € - 50 €/m³ Brutto-Raum-Inhalt BRI. Ein mittlerer Wert von 25 €/m³ BRI – Freilegung wird sachverständig als ortsüblich und gängig angesehen. Objektspezifische Freilegungskosten: 2.760 m³ x 15 €/m² = 41.400 €. Einem Liquidationswert der vorhandenen baulichen Anlagen von 491.000 € Bodenwertanteil minus 41.400 Euro Freilegungskosten stehen potenzielle jährliche Einnahmen von wenigstens 15.000 Euro entgegen. Zudem garantiert die Zerschlagung der Hofstelle im trägen, kaufkraftschwachen Markt nicht unbedingt Aufteiler-Gewinne. Planung, Genehmigung, Zerlegung, Freilegung und Herstellung benötigen Zeit und Geld. Die Zeit für die Er-



reichung erträglicher Grundstücksbereiche wird mit 2 Jahren zzgl. 2 Jahren der Bebauung mitsamt innerer Erschließung und / oder einer öffentlichen Widmung und Neunutzung angenommen; in der Summe mit 4 Jahren.

4.4.2 Markt-/Verkehrswert

Flurstück Nr. 3228 der Isar-Flur Untere Au 58 der Gemarkung Niederviehbach:

Das große, mit Gebäuden unbekannter Baujahre beringte Hofstellen-Grundstück, mit nahezu einem halben Hektar Hof- und Angerflächenbereich zwischen rück-/nordseitiger kommunaler Vollerschließung und süd-/ostseitigen Hof-Ackerbereich, lässt vor dem Hintergrund des Bestpreisprinzips in erster Instanz auf ein als freizulegendes und aufzuteilendes „Aufteiler-Objekt" schließen.

Praktisch ist trotz des momentanen Leerstandes der Hofstelle deren Weiterbewirtschaftung nachvollziehbar. Auch im Falle einer individuellen Wohnhaus-Neubebauung können die bestehenden Wirtschaftsgebäude als Bauhütten, Lager, Tenne und Garagen u.U. (vorläufig) weiter genutzt werden. Daneben erscheint im Rahmen individueller Investitionsrechnungen (≠ Verkehrs-/Marktwertrechnung) die Freilegung und Aufteilung des großen Flurstücks (2,2413 Hektar) in diverse Bereiche und Bau-Parzellen spekulativ (denkbar).
Alle dargestellten Verfahren ergeben relativ plausible Ergebnisse. Differenzen liegen in den unterschiedlichen Betrachtungsweisen:
a) aus einer höherwertigen Nutzung aus der Landwirtschaft heraus,
b) aus Perspektiven der Siedlungs-/Bebauungsverhältnisse und
c) aus Sicht einer sicheren „Investition" in unvergänglichen Grund & Boden aber fraglichen Verrentungen / Zinsniveaus und fehlenden „Liegenschaftszinssätzen" in einem sowohl inflationären und folglich deflationären Umfeld sinkender gemeiner Kaufkraft.

Auf Basis der dargestellten Überlegungen ergibt sich für das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 3228 der Gemarkung Niederviehbach, im lastenfreien Zustand zum Stichtag am 15. August 2026 ein lastenfreier **Verkehrswert (Marktwert) von**

491.000 Euro.

4.5 Vergleichswertermittlung Ackerland Niederviehbacherau

4.5.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3228/2

Deduktion: 1,7807 ha Ackerland; Ackerzahl = 43; Basis = 16,00 €/m² / AZ 54;

± Abweichungen, skaliert:

a) Δ Bonität: Faktor 0,79…; (linear zur mittleren Bonität)

b) Δ Lage: +/– 0 %

c) Δ Größenordnung: +/– 0 %

d) Δ Erschließung + 5 % (Süd) + 5 % (Nord)

e) Δ Form + 5 %

f) Δ Zustand +/– 0 %

Flurstück Nr. 3228/2, Ackerland / Flurstücksgröße: 17.807 m²

			Bonität/m²
Vergleichswert Agrarland	**16,00 €**	**mittl. Ertragszahl**	**0,54**
Vergleichswert je m² Faktor 0,7963	**12,74 €**	**Flst. Ertragszahl**	**0,43**
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Ortslage	0,0%	0,00 €	Faktor 1
Größe	0,0%	0,00 €	
Erschließung	10,0%	1,60 €	doppelt
Form	5,0%	0,64 €	Schiefe
Zustand	0,0%	0,00 €	
Summe der Zu- / Abschläge:	15,0%	2,24 €	
Bodenwert je m² (Ackerland/ackerf.Grünland)		**14,98 €**	
Bodenwert je m² (als Grünland)	-50%	**7,49 €**	

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Landwirtschaftsfläche: 14,98 Euro.

4.5.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3228/2 – Volleigentum, unbelastet

Ackerland	mit	17.807 m²	zu	14,98 €/m² =	266.709 €

Bodenwert = 266.709 €

Bodenwert gerundet = 267.000 €

Für das Acker-Feldstück wird vorläufig ein Bodenwertanteil von 266.709,00 Euro angenommen.

4.5.3 Ertragswertermittlung

Marktfruchtbau; Gesamtleistung: 7.000 Euro netto (zzgl. MwSt.)

Kosten/Aufwand: - 3.000 Euro; → Netto-Erlös: 4.000 Euro (ohne Agrarförderung).

Annahmen der Ertragswertbetrachtung:

a) Agrar-Förderungsbeitrag deckt die Fixkosten neben anderen Optionen;

b) 3.000 Euro/7.000 Euro Verkaufserlös als Netto-Ertrag;

c) 5 % als mittlerer Zinsfuß (re. Geldwirtschaftsrenten, Inflationsrenten etc.);

d) 0 % als abwesender Zinsfuß einer rein innerlandwirtschaftliche Primär-Produktion;

e) Nutzungsdauer: unendlich; kalk. 99 Jahre (vergl. Erbpacht, Erbhöfe etc.);

4.5.3.1 Ertragswert im Außenverhältnis (mit Außenverzinsung)

Netto-Ertrag: 4.000 € jährlich (p.a.), Zinsfuß: 5 % p.a., Laufzeit: 99 Jahre; jährlich nachschüssiger Kapitalisierungsfaktor (KF)[3] ist gleich 19,84.

4.000 Euro x 19,84 KF = 39.680 79.360 Euro/KF.

Abgezinst errechnet sich ein aktueller innerlandwirtschaftlicher Ertragswert von 79.360 Euro für den Grund und Boden eines vergleichbaren Ackers (unter Geldrente/Zinsfuß).

4.5.3.2 Ertragswert im primären Innenverhältnis (exkl. Geld- u. Inflationsrenten)

4.000 Euro x 99 (Jahre) = 369.000 Euro;[4]

4.5.3.3 Kombinierter oder mittlerer Ertragswert (pro Hektar)

(79.360 Euro + 369.000 Euro) / 2 = 237.680 Euro; gerundet 238.000 Euro.

---

3 in Anlehnung an die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) / Bewertungsgesetz (BewG)

4 Ertragswert der „Unendlichkeit" – tausendjähriger EW – ohne Außenverluste (für Barzahler): 4 Mio. €; Annahmen: aktuelle Erträge monetarisiert auf der sog. Unvergänglichkeit des Grund & Bodens;

4.5.4 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3228/2

Flurstück Nr. 3228/2 der Isar-Flur Niederviehbacherau der Gemarkung Niederviehbach:

Die Verkehrswertermittlung führt für das Eigentum des unbelasteten Ackerlandes unmittelbar auf der Nordseite der Splittersiedlung Untere Au von Lichtensee / Niederviehbach zu einem Ergebnis von rd. 15 €/m² Eigentumsfläche.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Wissensvorsprünge oder Preishoffnungen wie Abbau-Hoffnungsland, Bauerwartungsland Solar, Erschließungs- oder sonstiger Gemeinbedarf sind für den Bewertungsbereich zum Stichtag gutachterlicherseits nicht bekannt und erscheinen nicht (öffentlich) gegeben.

Für das Einzel- **Flurstück Nr. 3228/2** der Gemarkung Niederviehbach, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 15.08.2026 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

267.000 €.



4.5.4.4 Aussage & Plausibilität

Aussage

Gemäß dem Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – GrdstVG) genießen beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen Landwirte Vorrang vor Nichtlandwirten.

Das Vorkaufsrecht greift jedoch im vorliegenden Falle der gerichtlichen Ausbietung nicht, womit das Ausbot zu einem genehmigungsfreien Markt-Angebot für jedermann – auch Nicht-Landwirte – avanciert, und damit innerlandwirtschaftliche preisliche Schallmauern hinfällig erscheinen.

Plausibilität

Zum Bewertungszeitpunkt, im Sommer 2026, sind im Raum Niederviehbach mehrere allgemein öffentlich zugängliche Ausbietungen bekannt, so dass kaum oder nur relativ von knappen Angeboten gesprochen werden kann. Im zuletzt statistisch ausgewerteten landwirtschaftlichen Bodenmarktjahr 2024 erfolgten im Landkreis 97 Veräußerungen, deren Güte und Qualität jedoch nicht öffentlich dokumentiert erscheint.

Aufgrund der beschriebenen Gesamtlage ist eine abschließende manuelle Markt-Anpassung begründbar, aber real kaum möglich.
Eine erforderliche Anzahl potenzieller Bieter (mindestens zwei), die für ein durchschnittliches Acker-Feldstück (ohne außerlandwirtschaftliche Entwicklungserwartung) eine Viertel Million Euros und mehr zu bezahlen fähig und willens sind, kann gutachterlicherseits nicht im verhältnismäßigen Rahmen des Wertermittlungszwecks eingeschätzt werden.
Die angestellten Ertragswert-Überlegungen zeigen, dass ein zinsfreier Erwerb sich für Selbst-Bewirtschafter langfristig immer lohnt und dabei relativ preis-unempfindlich ist.

4.6 Vergleichswertermittlung Auenwald Wörther Wasen

4.6.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3648

Deduktion: 0,1704 ha Grünland; Grünlandzahl ≈ 21; Basis = 8,00 €/m² / GZ 42,5;

± Abweichungen, skaliert:

a) Δ Bonität: Faktor – 0,49…; (linear zur mittleren Bonität)

b) Δ Lage: +/– 0 %

c) Δ Größenordnung: + 21,61 % ($k = 1{,}0556 \times 0{,}1704^{-0{,}08}$)

d) Δ Erschließung – 30 % (skaliert)

e) Δ Zustand – 40 % (verwaldet - skaliert)

Flurstück Nr. 3648, verwaldetes Grünland / Flurstücksgröße: 1.704 m²

				Bonität/m²
Vergleichswert Agrarland		**8,00 €**	**mittl. Ertragszahl**	**0,425**
Vergleichswert je m²	**Faktor 0,4941**	**3,95 €**	**Flst. Ertragszahl**	**0,21**
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Ortslage		0,0%	0,00 €	zzgl./abzgl.
Größe		21,6%	0,85 €	
Erschließung		-20,0%	-1,60 €	skaliert
Form		0,0%	0,00 €	
Zustand		-40,0%	-1,58 €	skaliert
Summe der Zu- / Abschläge:		-38,4%	-2,33 €	
Bodenwert je m² verwaldeter Grünland-Aue			**1,63 €**	

Objektspezifischer Vergleichswert / Quadratmeter Auenwald Wörther Wasen: 1,63 Euro.

4.6.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3648 – Volleigentum, unbelastet

Flurstück Nr. 3648

Grünland, verw.	mit	1.704 m²	zu	1,63 €/m² =	2.771 €

Bodenwert =	2.771 €
Bodenwert gerundet =	**2.800 €**

Die Bodenwertermittlung führt für das Eigentum der unmittelbar auf der Nordseite der Isarkanal-Infrastruktur liegenden & stehenden Auenverwaldung zu 1,63 €/m² Boden-Eigentum.

4.6.3 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3648

Auf Gründen des Bettes der vormaligen Kleinen Isar bezieht sich der vorliegende Fall ausschließlich auf den Boden, da die Gründe im Einfluss der Isar liegen.

Der jüngste Forst-Bodenrichtwert (01.01.2026) des Gemeindegebiets Niederviehbach ist mit 1,50 €/m² F („Forst“) als „Wald“ ausgewiesen, wobei 1,50 €/m² sich auf einen fiktiv unbestockten Grund & Boden „für Waldflächen beziehen – auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs)“;

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Für das 0,1704 ha große Einzel- **Flurstück Nr. 3648** der Auenflur Wörther Wasen der Gemarkung Niederviehbach, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag am 15.08.2026 ein lastenfreier **Verkehrs-/Marktwert von**

2.800 €.

4.7 Verkehrs-/Marktwert, insgesamt

Es waren 3 separate Grundstücke als Einzel-Flurstücke zu taxieren.

Das voran beschriebene und folglich bewertete Eigentum an Grund & Boden der Niederviehbacher Aue sowie der Kleinstwald der Wörther Wasen, allesamt in der Gemeinde & Gemarkung Niederviehbach, summieren sich auf rd. 761.000 Euro:

Flurstücke, Einzelwerte

3228 (Hofgrundstück & Acker Untere Au 58)	491.000 €
3228/2 (Ackerland / Untere Au 54, 56, 58)	267.000 €
3648 (Isar-Aue Wörther Wasen)	2.800 €
Summe der Einzel-Flurstücke, lastenfrei	760.800 €
Gesamtsumme, gerundet	761.000 €

Innerlandwirtschaftliche Vergleichsgrößen:

Regelmäßige Mindestgrößen eines landwirtschaftlichen Betriebs: 2 ha ldw. Nutzfläche bzw. 1,25 ha Sonderkultur(en);

Insbesondere im Falle eines Gesamterwerbs / Gesamtausgebots erwirbt man einen „ausgespannten" landwirtschaftlichen Betrieb (> 2 ha Mindestfläche) der wahlweise wieder eingespannt oder als Verpachtungsbetrieb fortgeführt werden kann – mit allen landwirtschaftlichen Privilegien.

Definition Haupterwerber: Einkommen per land- & forstwirtschaftlicher Arbeit > 50 %;
Definition Nebenerwerber: Einkommens per luf-Arbeit < 50 %;
Definition Liebhaberei: Hobbybetrieb, neben dem Hauptberuf als Hobby betrieben, und kleiner 2 Hektar („Hobby-Landwirtschaft" bzw. steuerrechtliche „Liebhaberei")

Verpachtung / Verpachtungsbetrieb kann agrar- und steuerrechtlich auch als land- und forstwirtschaftliches Einkommen / Arbeit gelten; hier rd. 4,2 Hektar Acker-/Grünland.

5. Schlusswort

Das Eigentum der Einzel-Flurstücke Nummern 3228, 3228/2 und 3648 der Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar), wird zum Wertermittlungsstichtag am 15. August 2026 begutachtet mit einem summierten **Verkehrswert** von insgesamt

761.000 Euro

(in Worten: siebenhunderteinundsechzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand der Flurstücke.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht ersichtlich.

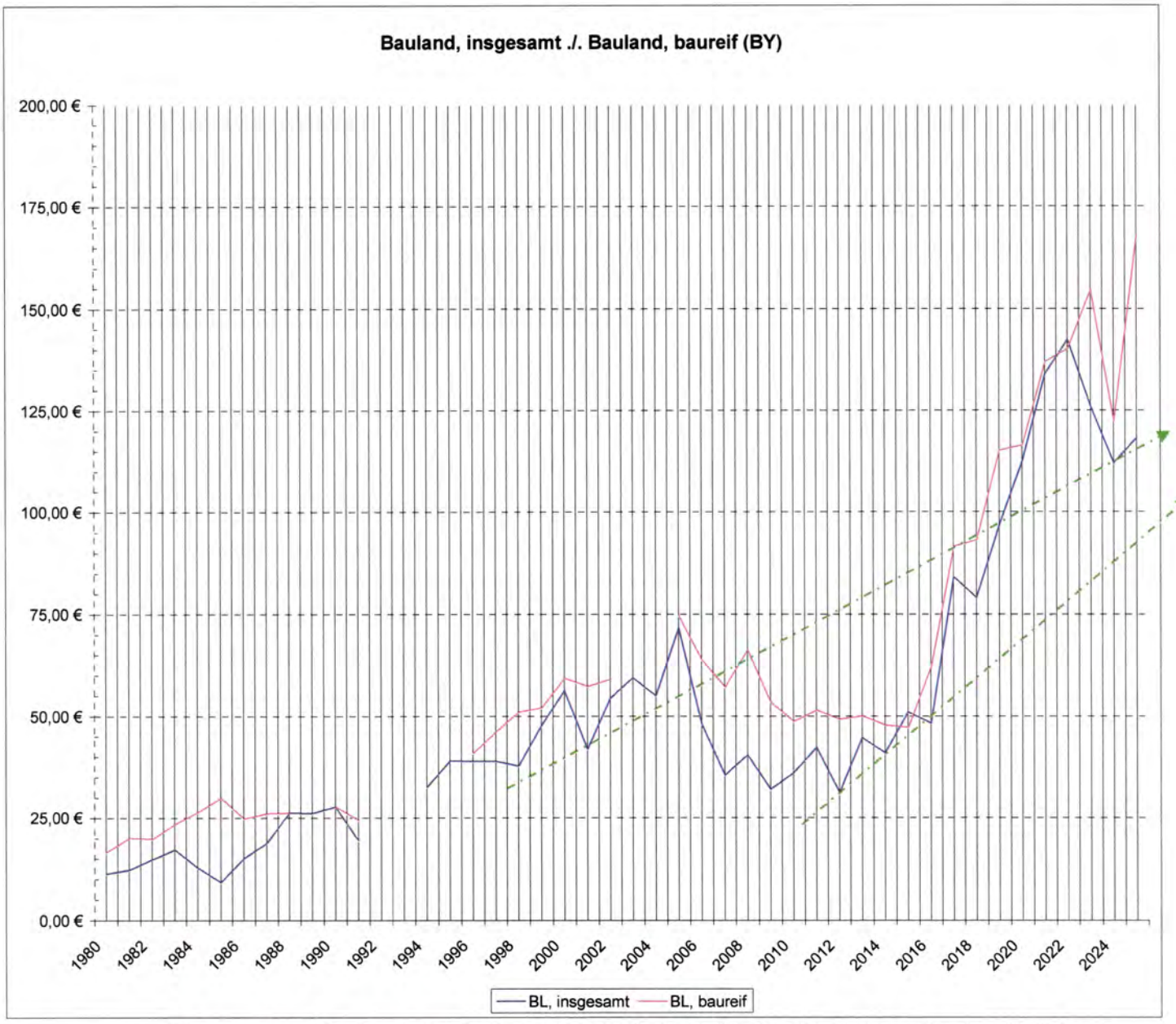
Die Flurstücke wurden am 17. April 2026 endbesichtigt und fotodokumentiert. Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

München, 15. August 2026

Der Sachverständige
Hermann Fenis

Anlage 1: Kaufwerte Bauland, kreisweite

Entwicklung der Baulandpreise im Landkreis Dingolfing-Lindau gemäß Landesstatistik:



Eigengraphen „Kaufwerte Bauland, insgesamt" (schwarz) v „Kaufwerte baureifes Land" (lila) mit Drauflage von Basislinien als Trendlinien aus den nachstehenden Zeitreihen Dingolfing-Landau des Landesamtes für Statistik & Datenverarbeitung (Kaufwerte für Bauland in BY); Die kreisweiten Kaufwerte für Bauland sind insgesamt seit 2023 rückläufig. In 2026 erscheint sich eine mittlere Preisebene von ca. 110 Euro zu bilden.

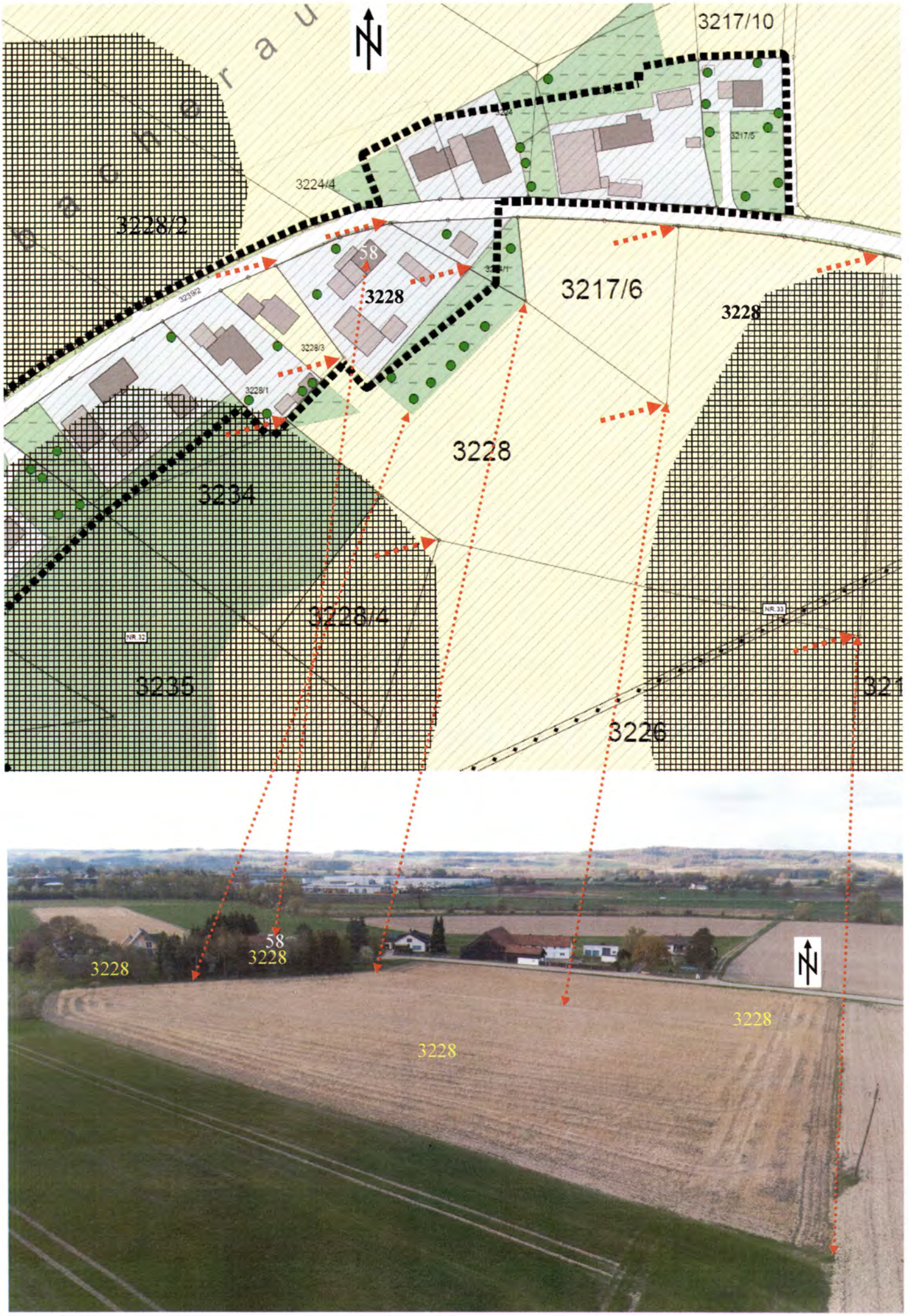
Jahr	Kaufwert Bauland, insgesamt (€/m²)	Kaufwert Bauland, baureif (€/m²)	Δ		
1980	11,28 €	16,56 €	5,28 €	0,3188	
1981	12,21 €	20,00 €	7,79 €	0,3895	
1982	14,78 €	19,79 €	5,01 €	0,2532	
1983	17,13 €	23,41 €	6,28 €	0,2683	
1984	12,75 €	26,34 €	13,59 €	0,5159	
1985	9,22 €	29,76 €	20,54 €	0,6902	
1986	15,01 €	24,75 €	9,74 €	0,3935	
1987	18,72 €	26,01 €	7,29 €	0,2803	
1988	26,09 €	26,09 €	0,00 €	0,0000	
1989	26,03 €		-26,03 €	#DIV/0!	
1990	27,61 €	27,61 €	0,00 €	0,0000	
1991	19,37 €	24,37 €	5,00 €	0,2052	
1992			0,00 €	#DIV/0!	
1993			0,00 €	#DIV/0!	
1994	32,49 €		-32,49 €	#DIV/0!	
1995	38,90 €		-38,90 €	#DIV/0!	
1996	38,83 €	40,84 €	2,01 €	0,0492	
1997	38,82 €	46,09 €	7,27 €	0,1577	
1998	37,68 €	50,91 €	13,23 €	0,2599	
1999	47,63 €	51,97 €	4,34 €	0,0835	
2000	56,16 €	59,29 €	3,13 €	0,0528	
2001	41,76 €	57,27 €	15,51 €	0,2708	
2002	54,35 €	59,01 €	4,66 €	0,0790	
2003	59,35 €		-59,35 €	#DIV/0!	
2004	54,93 €		-54,93 €	#DIV/0!	
2005	71,62 €	74,57 €	2,95 €	0,0396	
2006	47,95 €	63,80 €	15,85 €	0,2484	
2007	35,39 €	57,09 €	21,70 €	0,3801	
2008	40,36 €	66,20 €	25,84 €	0,3903	
2009	31,89 €	53,32 €	21,43 €	0,4019	
2010	35,97 €	48,65 €	12,68 €	0,2606	
2011	42,21 €	51,39 €	9,18 €	0,1786	
2012	31,07 €	49,17 €	18,10 €	0,3681	
2013	44,61 €	50,03 €	5,42 €	0,1083	
2014	40,85 €	47,74 €	6,89 €	0,1443	
2015	50,93 €	47,19 €	-3,74 €	-0,0793	
2016	48,20 €	62,19 €	13,99 €	0,2250	
2017	84,16 €	91,57 €	7,41 €	0,0809	
2018	79,06 €	93,05 €	13,99 €	0,1503	
2019	96,63 €	115,09 €	18,46 €	0,1604	
2020	112,33 €	116,36 €	4,03 €	0,0346	Δ berichten
2021	133,90 €	136,94 €	3,04 €	0,0222	
2022	142,33 €	140,14 €	-2,19 €	-0,0156	
2023	125,94 €	154,60 €	28,66 €	0,1854	
2024	112,00 €	122,35 €	10,35 €	0,0846	
2025	118,11 €	167,81 €	49,70 €	0,2962	
Mittelwert:	50,83 €	62,55 €	11,71 €	0,1873	
GeoMittel.:	40,34 €	51,90 €	11,56 €	0,2227	
Median:	40,61 €	51,39 €	10,79 €	0,2099	
Schiefe:	1,193	1,172			
Ø:	43,93 €	55,28 €	11,35 €	0,2054	

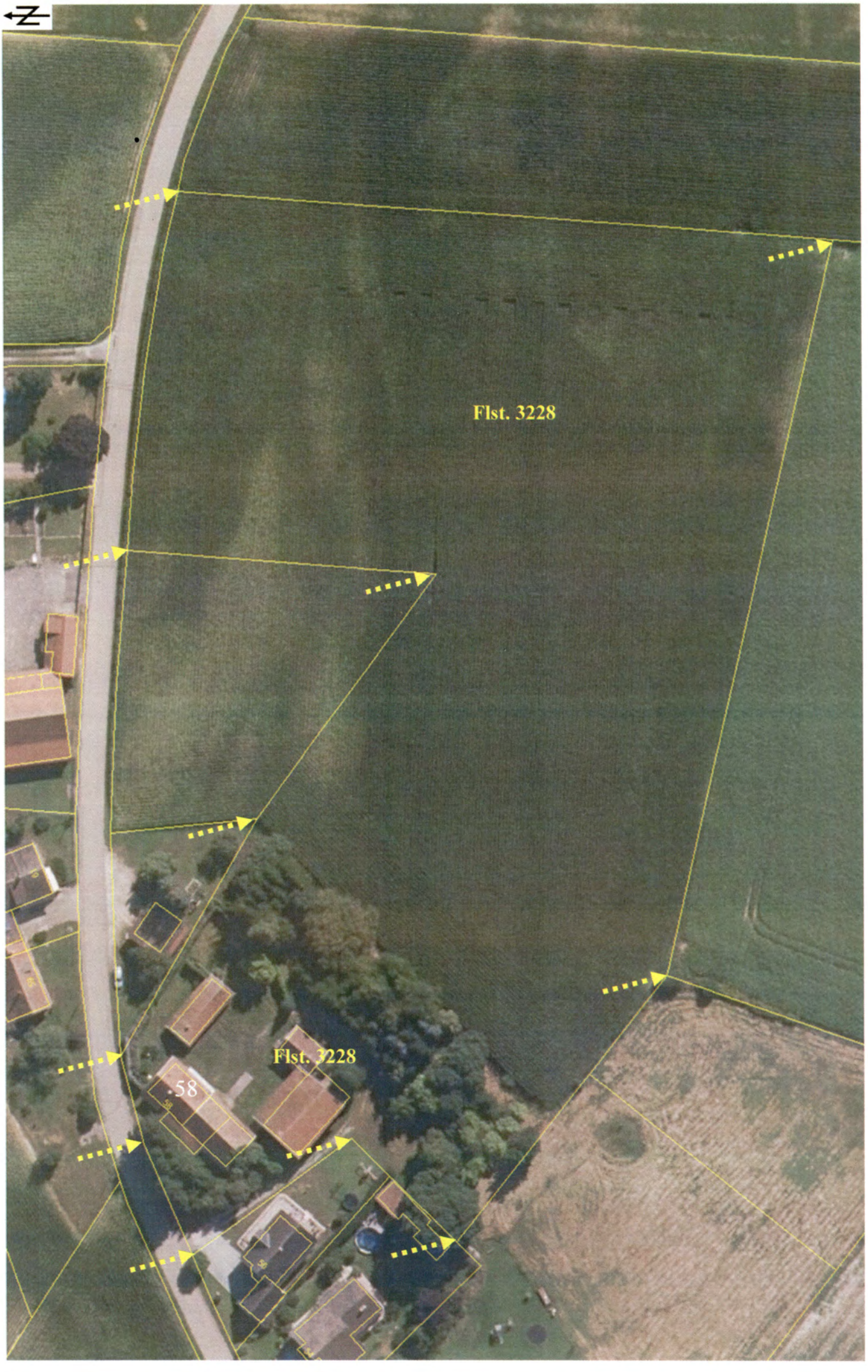
Auflistung der zum Stichtag verfügbaren Kaufwerte des Statistikamtes; (seit 2020 entstammt die Datengrundlage den Gutachterausschüssen an Stelle der Grundsteuer-Behörden);

Anlage 2: Kaufwerte Landwirtschaftsflächen, kreisweite

Jahr	Kaufwert (€/m²)	Kaufwert (€/100 EMZ)	Bonität (EMZ/ha)	
2026				
2025				
2024	20,84 €			
2023	16,42 €			
2022	19,30 €			
2021	14,90 €			Δ berichten
2020	14,26 €	2.746 €	5194	
2019	15,06 €	2.670 €	5642	
2018	14,64 €	2.585 €	5669	
2017	12,73 €	2.302 €	5528	
2016	10,72 €	1.998 €	5366	
2015	9,71 €	1.782 €	5451	
2014	7,14 €	1.296 €	5511	
2013	6,49 €	1.150 €	5648	
2012	4,77 €	910 €	5245	
2011	4,08 €	755 €	5407	
2010	3,62 €	652 €	5545	
2009	3,50 €	623 €	5624	
2008	3,21 €	579 €	5536	
2007	3,23 €	561 €	5751	
2006	4,82 €	861 €	5597	
2005	2,77 €	504 €	5503	
2004	1,94 €	629 €	3092	
2003	2,86 €	495 €	5774	
2002	5,98 €	1.081 €	5533	
2001	3,01 €	530 €	5680	
2000	3,16 €	562 €	5614	
1999	2,95 €	546 €	5409	
1998	3,13 €	554 €	5644	
Mittelwert	6,25 €	1.146,61 €	5433	
GeoMittel	5,11 €	945,66 €	5399	
Median:	4,08 €	755,00 €	5536	
Schiefe:	1,100	1,118	-4	
Ø:	5,15 €	949,09 €	5456	

Quelle: eigene Aufstellungen / Zeitreihen auf Grundlage der statistischen Berichte M I 17 j; seit 2020 fußen diese Kaufwerte auf selektiven Angaben der jeweiligen Gutachterausschüsse an Stelle der Grund-steuer-Behörden; ohne Bonitäts-Angaben nur noch bedingt verwertbar.


3217/10
3224/4
3228/2
58
3228
3217/6
3228
3228/3
3228/1
3234
3228/4
3235
3226
NR 32
NR 33
58
3228
3228
3228
3228


Flst. 3228
Flst. 3228
58

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

a) einer Hofstelle mit 2,2413 Hektar Flurstücksfläche,
b) eines gegenüber liegenden Ackers mit 1,7807 Hektar Flurstücksfläche,
(in der Niederviehbacher Aue, im Bereich Untere Au 58 von 84183 Lichtensee);

c) verwaldetes Grün-/Schwemmland mit 0,1704 Hektar Auenwald,
(im Bereich der Wörther Wasen, unmittelbar an der Nordseite der Isar);

Amtsgericht Landau an der Isar,
Grundbuch von Niederviehbach,
Blatt 1294,
Flurstücke Nrn, 3228, 3228/2 und 3648;

Der unbelastete **Verkehrs-/Marktwert der 3 Einzel-Flurstücke**
wurde zum Stichtag 15. August 2026 in der Summe (der Einzelwerte) ermittelt mit
761.000 Euro:

Flurstücke, Einzelwerte

3228 (Hofgrundstück & Acker Untere Au 58)	491.000 €
3228/2 (Ackerland / Untere Au 54, 56, 58)	267.000 €
3648 (Isar-Aue Wörther Wasen)	2.800 €
Summe der Einzel-Flurstücke, lastenfrei	760.800 €
Gesamtsumme, gerundet	761.000 €



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens

ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,

das dem vorliegenden Gutachtenauftrag

– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 1 K 93/25 –

zugrunde liegt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung 8

2. Auftrag und Unterlagen 10

3. Beschreibung 13

3.1 Grundbuch 13

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen 14
3.2.1 Lage-Übersichten 14
3.2.2 Baurechtliche Flächenwidmung 19

3.3 Örtliche und räumliche Situation 21
3.3.1 Großlage 21
3.3.2 Kleinlage 22

3.4 Grundstücksbeschreiung 26
3.4.1 Flurstück Nr. 3228 26
3.4.2 Bebauung; Bestand Althofstelle Untere Au 58 34
3.4.3 Acker-Grundstück Flst. Nr. 3228/2 48
3.4.4 Wörther Wasen Flurstück Nr. 3648 52

4. Wertermittlung 56

4.1 Methodisches Vorgehen 56
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen 56
4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren 57

4.2 Vergleichswertermittlung 58
4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert 58
4.2.2 Wertermittlung Bodenwertanteile Hofstelle 61
4.2.3 Bodenwertanteil Hofstelle 69
4.2.4 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen 70
4.2.5 Vergleichswertermittlung Landwirtschaftsfläche 73
4.2.6 Bodenwert Flurstück Nr. 3228– Volleigentum, unbelastet 74

4.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert 75
4.3.1 Ertragswertverfahren 75

4.4 Verkehrswert Flurstück Nr. 3228, Aussage 78
4.4.1 Besondere Grundstücksmerkmale 78
4.4.2 Markt-/Verkehrswert 79

4.5 Vergleichswertermittlung Ackerland Niederviehbacherau 80
4.5.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3228/2 80
4.5.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3228/2 – Volleigentum, unbelastet 81
4.5.3 Ertragswertermittlung 81
4.5.4 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3228/2 82



4.6 Vergleichswertermittlung Auenwald Wörther Wasen 84
4.6.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3648 ..... *84*
4.6.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3648 – Volleigentum, unbelastet *85*
4.6.3 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3648 ..... *85*
4.7 Verkehrs-/Marktwert, insgesamt 86
5. Schlusswort 87
Anlagen
Anlage 1: Kaufwerte Bauland, kreisweite I
Anlage 2: Kaufwerte Landwirtschaftsflächen, kreisweite III

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten (inklusive Anhang).

1. Kurzbeschreibung

Navigation:	Untere Au 58, 84183 Lichtensee-Niederviehbach;
Objektlage:	Unteres Isartal, Auen-Ebene auf 363 m Seehöhe, 1 Fahrkilometer östlich der Lichtenseer Hauptstraße / Isarstraße in Randlage, bzw. 0,7 km nordwestlich des Gummeringer Wasserkraftwerks der Isar (im Süden – 600 m Luftlinie)
Entfernungen:	BMWerk Loiching – 3,3 km Fuß-/Radweg, A92 AS DGF-West – 5 km, Bahnhof Wörth/Isar – 5 km, Marienplatz DGF - 10 km, Landau / Isar - 25 km, Landshut Altstadt – 25 km, München ≈ 100 Autobahnkilometer;
Grundbucheschrieb und Größe:	

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Niederviehbach	3228	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Niederviehbacherau, Untere Au 58	2,2413	1294
2	Niederviehbach	3228/2	Landwirtschaftsfläche	Niederviehbacherau	1,7807	1294
3	Niederviehbach	3648	Grünland	Wörther Wasen, Aue	0,1704	1294

Verkehrswert:	**Flurstück-Einzelwerte (Zusammenstellung)**	
	3228 (Hofgrundstück & Acker Untere Au 58)	491.000 €
	3228/2 (Ackerland / Untere Au 54, 56, 58)	267.000 €
	3648 (Isar-Aue Wörther Wasen)	2.800 €
	Summe der Einzel-Flurstücke, lastenfrei	760.800 €
	Gesamtsumme, gerundet	761.000 €
Umgebung; Art und Maß baul. Nutzungen, Beschränkungen:	Mischgebiet Dorf (mit Kleinhofstellen und Einfamilienhäusern bis in 3ter Reihe); Außenbereichssatzung.	
Belastungen:	keine	
Zustand:	bewirtschaftet, unterhalten;	
Bebauung:	Wohn-Kopfhaus, Kleinststall-Anbau, Nebenbau; Remise-	

	Garagen, Schuppen/Hühnerstall, Tennen-Stadel;
Erschließung:	voll erschlossener Innenbereich (§ 34 BauGB) im Außenbereich/Außenbereichssatzung
Miet- und Pachtverhältnisse:	bis 30.09.2028 befristete Ackerlandnutzung
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt; keine.

2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 93/25 – 23.11.2025
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstücke Nrn. 3228, 3228/2, 3648; Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar)
Arbeitsunterlagen:	• Amtsgericht Landau, Abdruck aus dem Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1294; • Vermessungsamt Landau/Isar, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster; • Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Dingolfing; • Kaufwert-Listen für Bauland; • Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 07.05.2025) • Fachinformation Naturschutz (Stand: 01.07.2026) • Regionalplan • Standortkundliche Grund- und Bodenkarten • Außenbereichssatzung / Flächennutzungsplan
Abschluss der Recherchen:	15.07.2026
Objektbesichtigung:	25.03.26; (17.04.26 – Qualitätsstichtag / Aufmaß)
durch:	den Sachverständigen
Umfang:	Die Flurstücke konnten, mit Ausnahme der verbuschten Grünlandfläche, vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2026
Hinweise:	Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit

Hinweise ff:

und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Alle abgelichteten Kartografien und Luftbilder sind allgemeines, gebührenfreies Gemeineigentum bzw. für jedermann eigenständig, öffentlich und kostenfrei zugänglich; sog. „barrierefrei", insbesondere per Internet. Innenaufnahmen der Gebäude liegen vor. Deren allgemeine Veröffentlichung, insbesondere Aufnahmen der individuellen Wohnräumlichkeiten, wurden von den teilnehmenden Parteien ausdrücklich untersagt.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom	28.07.2025	Amtsgericht: Landau / Isar	
Grundbuch von:	Niederviehbach	Blatt: 1294	
Lfd. Nr.	**Flst.-Nr.**	**Lage und Wirtschaftsart**	**Größe [m²]**
8	3228	Niederviehbacherau, Untere Au 58, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	22.413
9	3228/2	Niederviehbacherau, Landwirtschaftsfläche	17.807
3	3648	Wörther Wasen, Aue	1.704

Flächensumme: 41.924 m² (≈ 4,2 ha)

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 28.07.2025.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Werteinfluss.

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

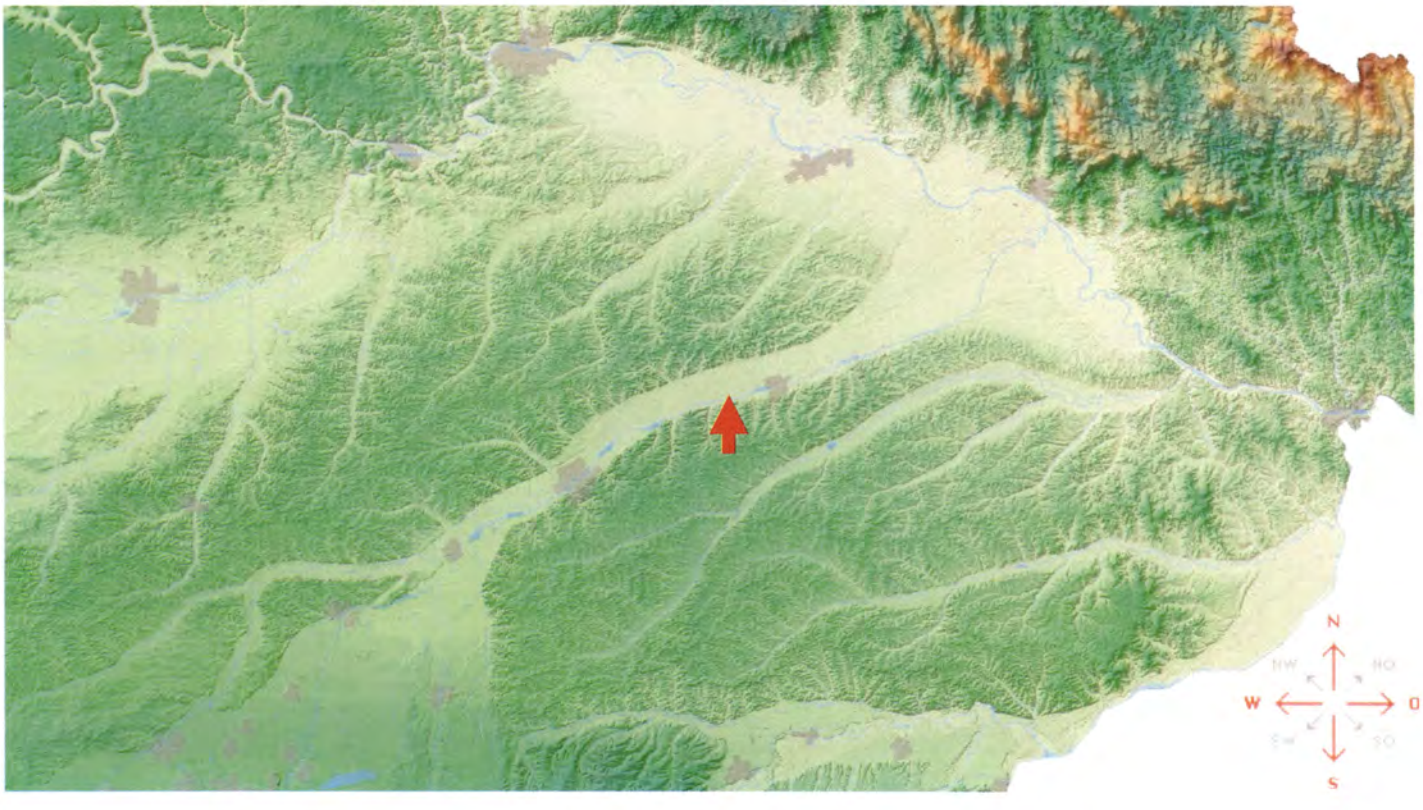
3.2.1 Lage-Übersichten

a) Großraumlage

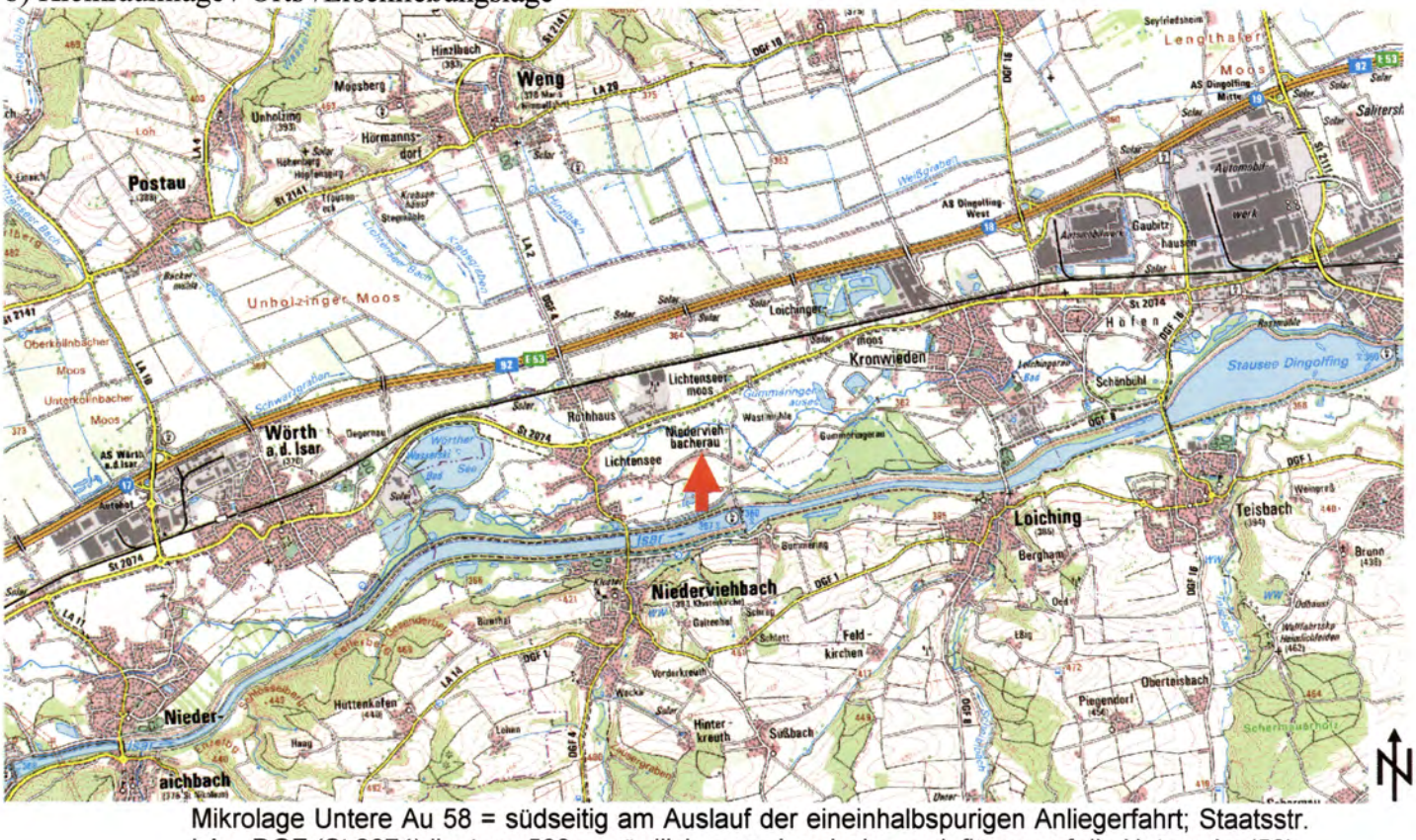


Makrolage westlich von Dingolfing & östlich von LA / Ohu / Wörth im Umfeld der BM-Werke & Zulieferer; interregionale Achse München – Landshut – Dingolfing-Landau-Deggendorf – Straubing – Passau / Österreich (Objektmarkierung: roter Hinweispfeil)

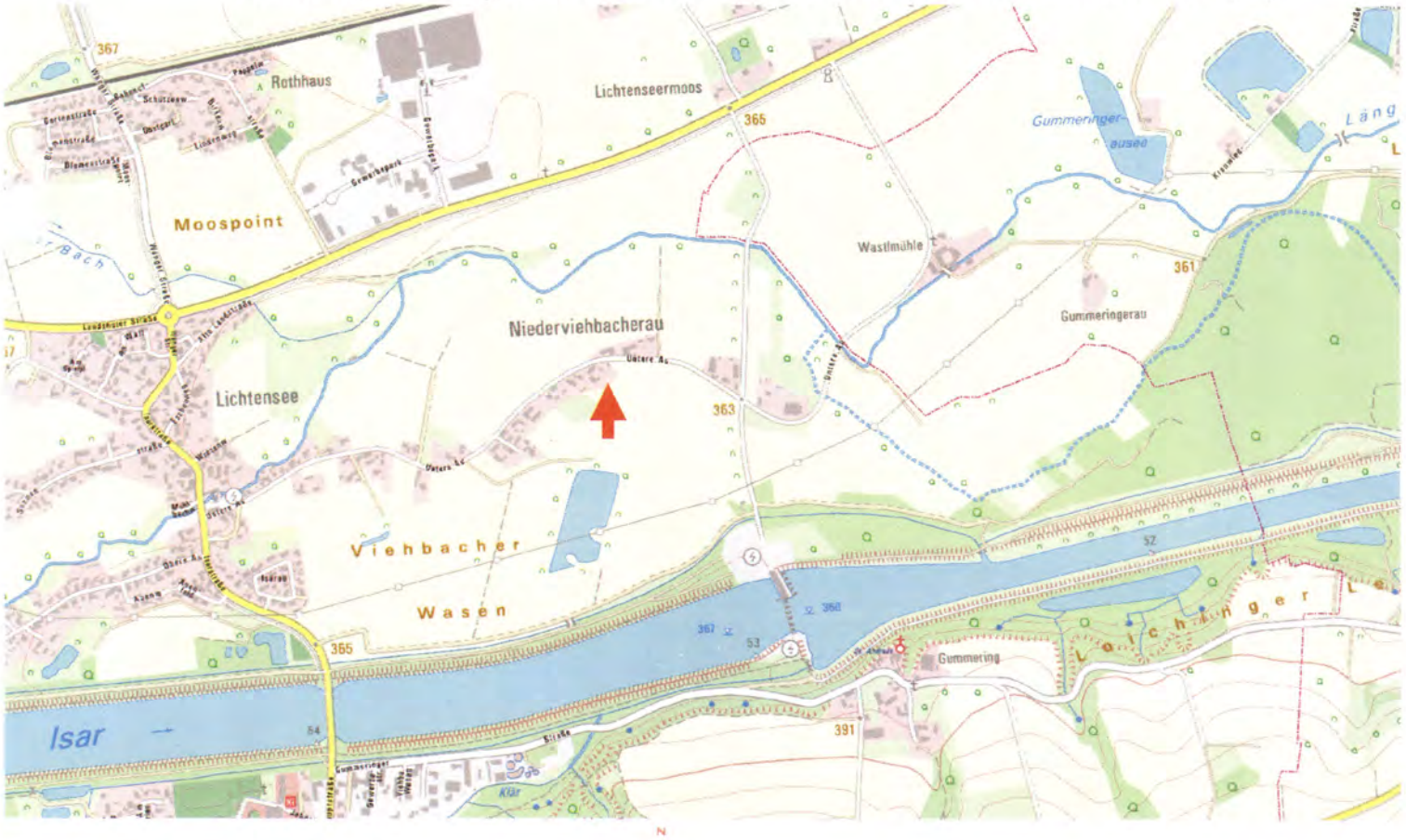
Naturlage Unteres Isartal; Flußauen- / Seenland unweit der 100 Meter breiten Isar am Fuße des Tertiären Hügellandes Süd; Talbreite ≈ 4,5 km Hügelland Süd – Hügelland Nord



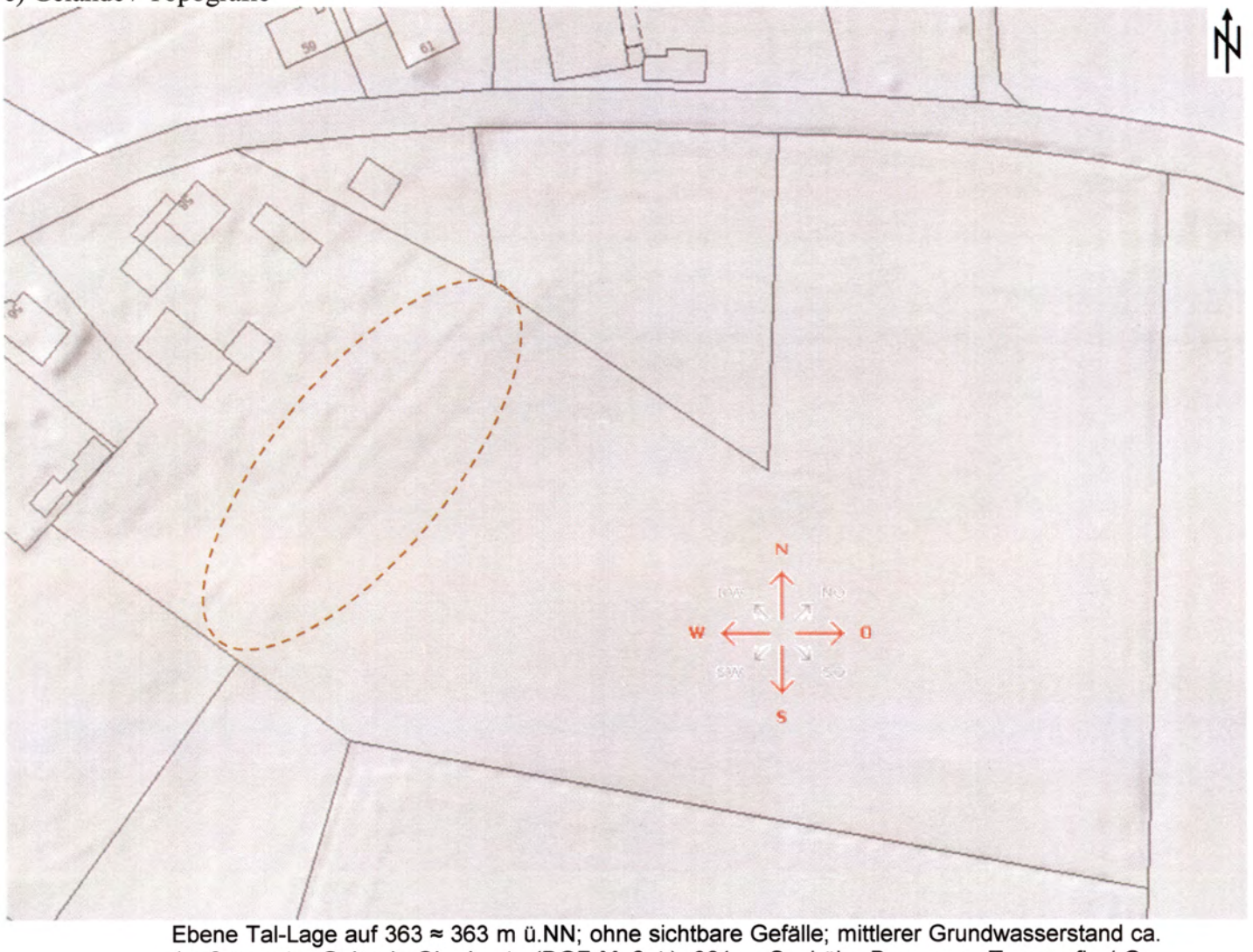
b) Kleinraumlage / Orts-/Erschließungslage



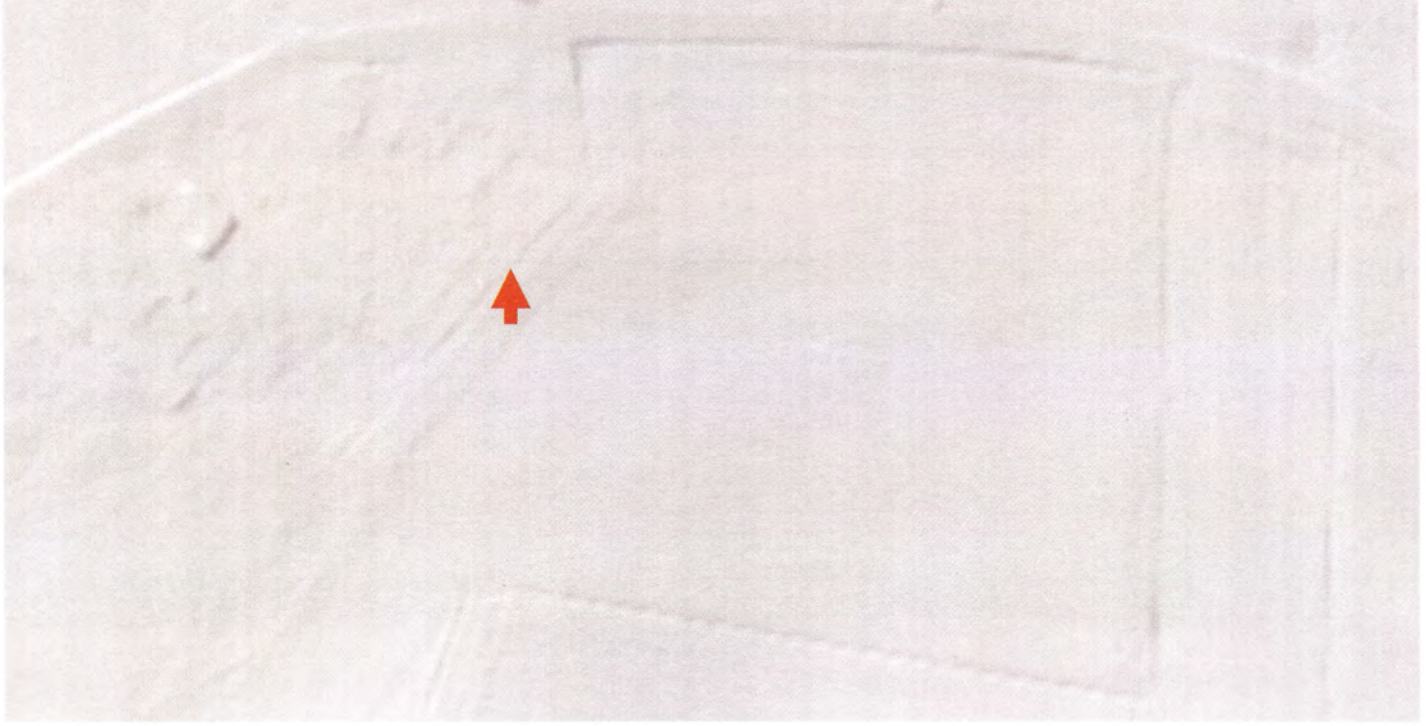
Mikrolage Untere Au 58 = südseitig am Auslauf der eineinhalbspurigen Anliegerfahrt; Staatsstr. LA – DGF (St 2074) liegt ca. 500 m nördlich u. ex. Immissioneneinflüsse auf die Untere Au (58);



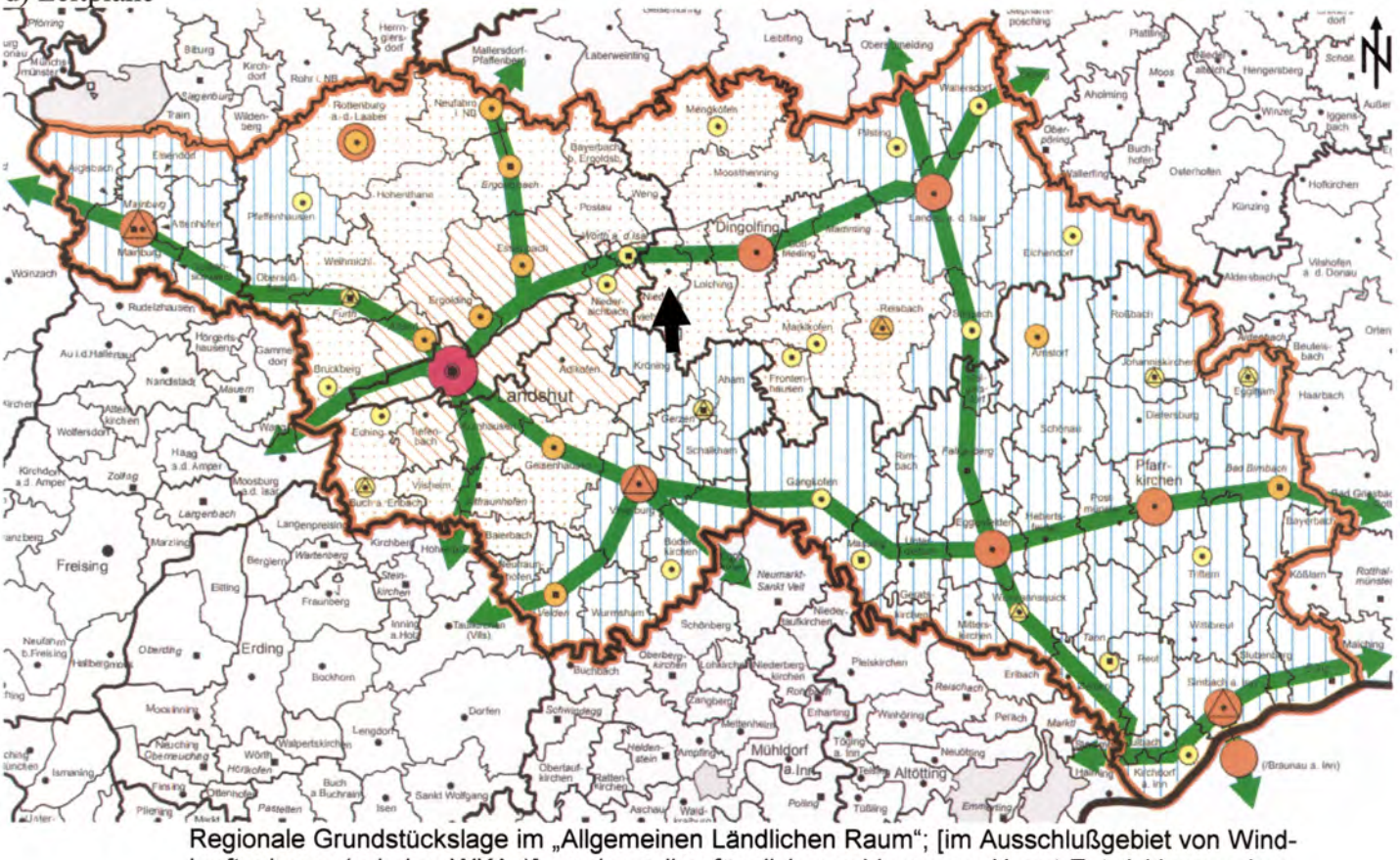
c) Gelände / Topografie



Ebene Tal-Lage auf 363 ≈ 363 m ü.NN; ohne sichtbare Gefälle; mittlerer Grundwasserstand ca. 1 - 2 m unter Gelände-Oberkante (DGF Meßst.); 361 m Seehöhe Baggersee.Topografie / Gelände-Relief ohne größere Auffälligkeiten, geringstfügige Erdwalle der Aufpflanzungen am Hofrand und im Übergang der östlichen Feldstückgrenze: vormaliger Überlauf-/Siedlungsrand

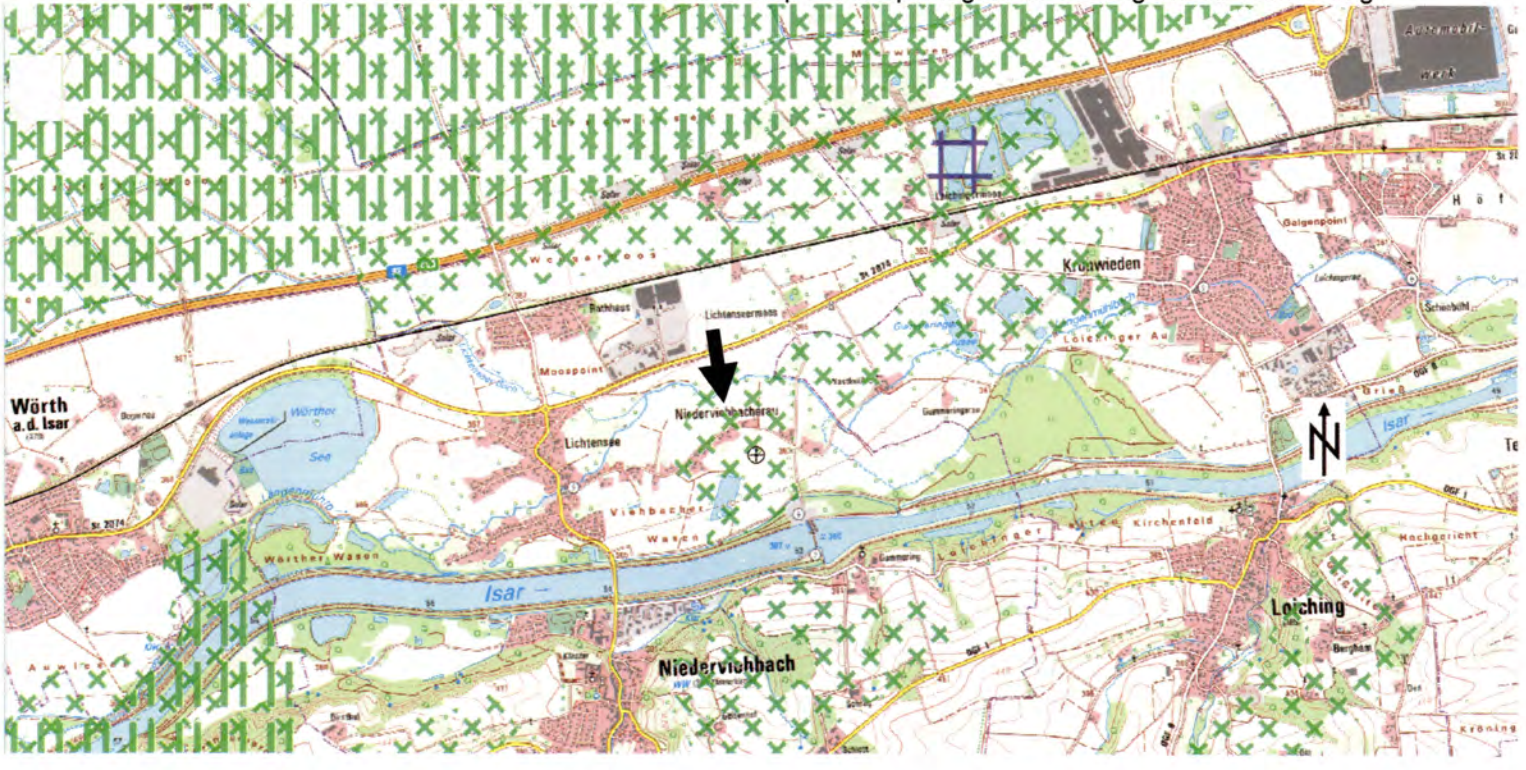


d) Leitpläne



Regionale Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum"; [im Ausschlußgebiet von Windkraftanlagen (= keine WKAs)] an der vollumfänglich erschlossenen Haupt-Entwicklungsachse, mittig zwischen der Bezirkshauptstadt Landshut LA sowie dem Oberzentrum Dingolfing DGF;

Beide Niederviehbacherau-Grundstücke der Bewertung sind Bestandteile des „Landschaftlichen Vorbehalts" sowie Teile eines Arten- & Biotop-Schwerpunktgebiets: siehe grüne xx Markierung



e) Widmungen der Bewertungsbereiche / Außenbereichsatzung Niederviehbacherau-Lichtensee



Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile im betreffenden Rahmen; Legende:

LEGENDE

A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3247 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

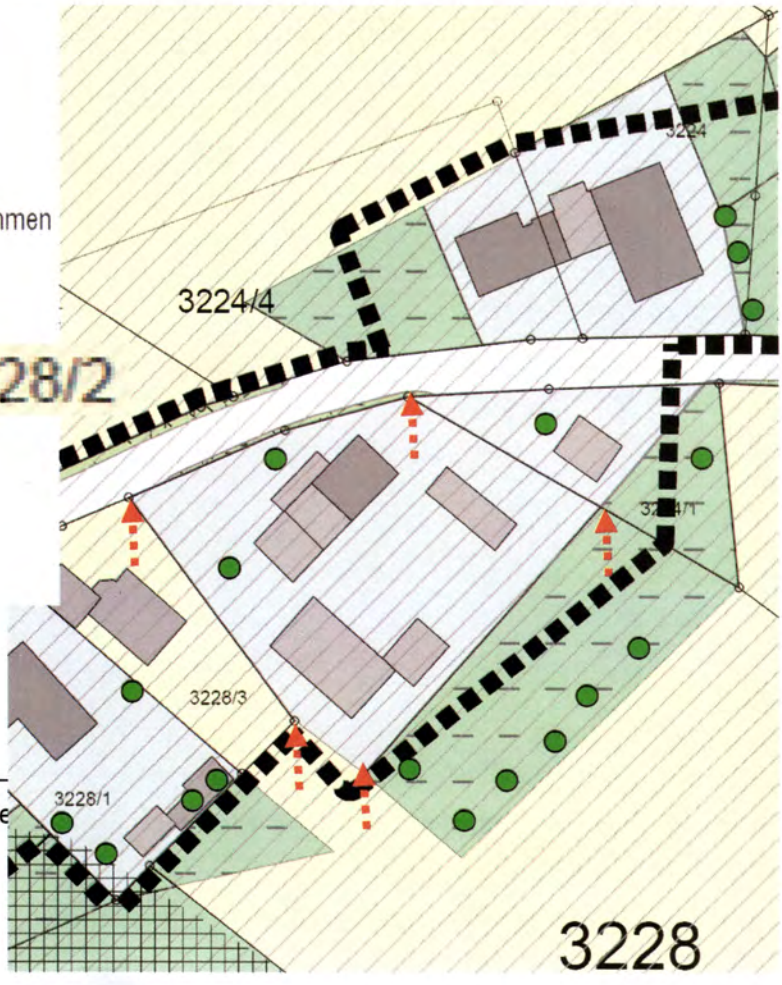
vermutetes Bodendenkmal mit Nr.

Gehölze der Ortsrandeingrünung

Geltungsbereich / Flst. 3228:

Rahmen-Tiefe ca. 60 m

Rahmen-Breite ca. 45 – 60 m



3.2.2 Baurechtliche Flächenwidmung

3.2.2.1 Außenbereichssatzung Untere Au (vormals Mischgebiet Dorf MD)

„Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach stellt den Bereich der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Splittersiedlung im Außenbereich dar." Gemäß *„Außenbereichssatzung Untere Au"* vom 13.06.2017 (in Anlehnung an § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches) ist der vormals im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Dorf) dargestellte Bereich der Hofstelle der Bewertung satzungsgemäß reduziert:

a) auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 (i.e. innerhalb des dargestellten räumlichen Geltungsbereichs im Teil-/Hofstellenbereich des Bewertungsobjekts Flst. Nr. 3228); (§ 3)

b) „Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt. Neue Bauvorhaben haben sich an der Bestandsbebauung der Umgebung zu orientieren." (§ 3)

c) „...die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB." (§ 2)

d) „Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen." § 4

e) „Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen." § 6

3.2.2.2 Bauliche Nutzungsmaße Mischgebiet Dorf

§ 17 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

...

in Dorfgebieten (MD): Grundflächenzahl GRZ: 0,6, Geschossflächenzahl GFZ: 1,2

Nutzbarkeit gemäß § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Gemäß der (ersetzten) kommunalen Widmung als Dorfgebiet galten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 5 Dorfgebiete (MD) / BauNVO:[1]

(1) 1Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. 2Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

3. sonstige Wohngebäude,

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

8. Gartenbaubetriebe,

9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

---

1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;

3.3 Örtliche und räumliche Situation

3.3.1 Großlage

Metropolregion München, Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Landkreis Dingolfing-Landau, Altkreis Dingolfing, Gemeinde Niederviehbach als die zweitkleinste Kommune mit 2.738 von 101.040 Einwohnern des Landkreises; Ortsteil Lichtensee, Gemarkung Niederviehbach, Flur Niederviehbacherau; Objektlage am Ende der in Richtung Nordosten auslaufenden Splittersiedlung Untere Au (Straße) ./. Obere Au (Wohnstraße im Südwesten von Lichtensee); ebenso am erstrangigen, südseitigen Hauptgewässer der Isar. Durchschnittliche Einwohnerdichte Niederviehbach = 92 / km²; DGF-LAN = 115 / km²; Bayern = 188 Einwohner / Quadratkilometer Landesfläche.

Der nächste Bahnhof (Wörth / Isar) liegt ca. 5 Fahrkilometer westlich. Die Hauptstraße / „Landshuter Straße" liegt als Staatsstraße ca. 500 Luftlinienmeter nördlich des Objekts. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle Wörth liegt ca. 5 Fahrkilometer westlich bzw. DGF-West liegt auf der Nordwestseite des Werkes 2.7 in ca. 5 Fahrkilometer nordöstlicher Entfernung der diesbezüglichen Hofstelle Unter Au 58.
Der Bewertungsbereich Unter Au erscheint lastenfrei, d.h., frei von Planungslasten, Baulasten und Altlasten. Stellenhafte landesamtliche „Bodendenkmal"-Kartierungen im Ackerbereich sind ohne praktischen, ertragsrelevanten Werteinfluss. Die Siedlungsentwicklung des Oberzentrums Dingolfing erscheint in alle Richtungen zu erfolgen.
Naturraum:
Alpen-Vorland, Naturraum Unterbayerisches Hügelland der Isar-Schotterplatten, Unternaturraum Unteres Isartal eingebettet zwischen dem sog. Tertiären Hügelland Süd (wärmer) und dem nordseitigen (kälter) der Isar; Auenflur zwischen Viehbacher Wasen – Isar-Aufstau (im Süden, bis auf 367 m Seehöhe) mit vormaligen Mäanderbereichen der Isar; Lichtenseer Moos (im Norden); Gesamt-Talbreite ≈ 4 – 5 km.
Die vorliegende Niederviehbacher Aue des Hauptgewässers der Isar ist in der Landesleitplanung als landschaftlicher Vorbehaltsbereich markiert zzgl. „Arten- und Biotopschutz", so dass eine Bebauung der freien landwirtschaftlichen Flur, außerhalb der ortschaftlichen Bestandsbereiche, auszuschließen ist. Die gegebene immissionsfreie und generell unbeeinträchtige Randlage des hauptsächlichen Bewertungsobjekts Untere Au kann demzufolge als dauerhaft angenommen werden.

3.3.2 Kleinlage

Wirtschaftliche Anker des Unteren Isartals & Hügellandes sind die benachbarten BMW-Stätten als größte in Europa. Die „Deggendorfer Autobahn" A92 liegt als Haupterschließung und „Europastraße" (für Österreich, Tschechien, Slowakei und Ungarn), neben der Eisenbahn, unmittelbar am Werksbereich, zwischen den Ausfahrten Dingolfing West und Dingolfing Mitte. Der Bewertungsbereich besitzt neben den Schnellstraßen-Erschließungen auch alle Fahrrad- & Fußgänger-Möglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen sind vom Bewertungsbereich aus per Fahrrad, hauptsächlich entlang der Isar, günstig und erholsamst angebunden; u.a. auch das Gymnasium DGF. Dingolfing gehört zum Dutzend der besten Kleinstädte Deutschlands. Die Einwohnerdichte im Zentrum Dingolfing ist seither durchschnittlich um jährlich 1 % gestiegen.

Die überdurchschnittlichen Erschließungen begünstigen, zusammen mit großflächigen Stellmöglichkeiten, das weitläufige Einpendeln ins anliegende Oberzentrum Dingolfing zwecks Lern-, Arbeits- und sonstigen Verdienstmöglichkeiten. Das naturnahe Wohnen im Umfeld des südlichen und nördlichen Isar-Hügellandes, sowie im Bewertungsbereich eines breiten Unteren Isartals, ergänzen Lebensstandard mit naturnaher Lebensqualität und umgekehrt. Die Einwohnerzahl Lichtensee - Niederviehbacherau war zuletzt rückläufig aufgrund höherer Eigentümerschaften etc. entgegen Mietzinsbauten.

Die Arbeitslosenquote (3,9 %) ist im vorliegenden Agenturbezirk inetwa ein Drittel geringer als die bundesweite und geringfügig weniger als die bayernweite.
Die lokale Kaufkraft Niederviehbach liegt mit einem Faktor von rd. 1,05 über der des Landkreises DGF mit 0,93; (BY = 1). Die Kaufkraft bildet die Basis für Aktivitäten und Werthaltigkeiten im örtlichen Grund- und Bodenmarkt.

Der 07/2026 veröffentlichte Bodenrichtwert Untere Au wurde trotz gemeiner Kaufschwäche um 10 Euro of 120 Euro pro Quadratmeter (erschließungsbeitragsfreies Mischbauland Untere Au) angehoben. Der mittlere Kaufwert von „Bauland, insgesamt" (inkl. *Baureifes Land, Rohbauland, Sonstiges Bauland*) ist auf Landkreisebene (DGF) mit rd. 118 €/m² ausgewiesen; bayernweit mit rd. 273 €/m²; Fazit: Bauland ist im Landkreis DGF-LAN 2,3mal leistbarer als im Bayernmittel, d.h., für das gleiche Geld hat man hier mehr als doppelt so viel Fläche und die damit verbundene Lebensqualität.

Der Mietwohnraumbedarf (zzgl. Ausweich- und Neben-Nutzflächen) erscheint vor dem Hintergrund der Wanderungsstatistik/Fluktuation kontinuierlich unter Druck. Trotz Bedarf erscheint die reale Eigenheimnachfrage aufgrund fallender Real-Einkommen, gleich sinkender Kaufkraft (inklusive Sparquote), stagnierend bis rückläufig. Daneben ist eine öffentliche Bevölkerungsvorausberechnung (bis 2043) von + 9,6 % amtlich ausgewiesen; = 9.699,36 Einwohner plus; gleich der Größe einer zusätzlichen Kleinstadt.

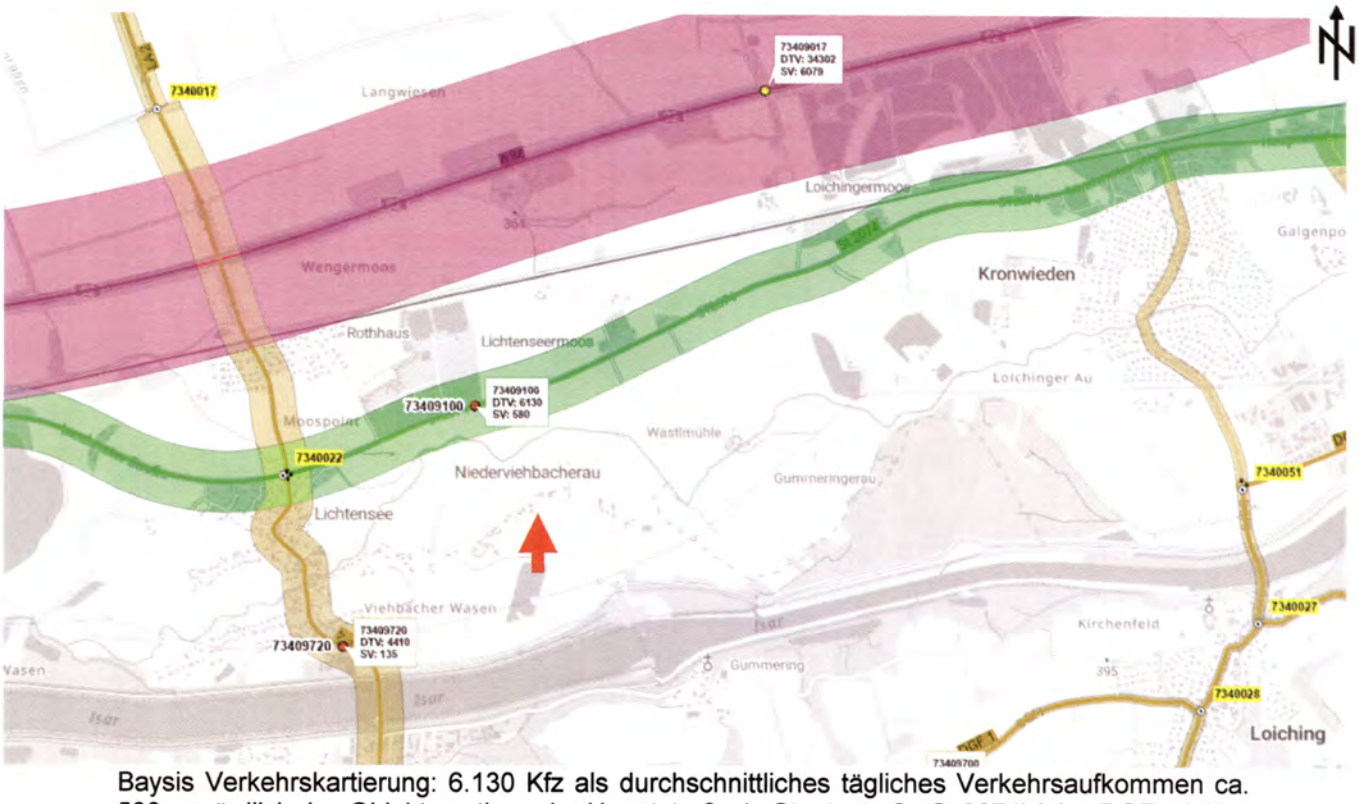
Der durchschnittliche Wohnraum-Mietpreis kann im Sommer 2026 in einem Spannenbereich von ca. 9,00 €/m² bis ca. 12,50 €/m² mit einem mittleren Wert von 10,30 €/m² Wohnfläche angenommen werden; ausgebaute Warmlager mit der Hälfte, Kaltlager mit einem Viertel und Freilager mit einem Achtel des korrespondierenden Wohnwertes (als pauschale Relationen mehrheitlich gängiger Mieten & Pachten).

Landwirtschaft Niederviehbach

Ca. 40 Betriebe bewirtschaften ca. 1.600 ha Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet; Die Hälfte der Betriebe sind Nebenerwerber. Die andere Hälfte bewirtschaftet 50 Hektar und mehr (je luf Betrieb); zudem im hauptsächlichen Getreide-Anbau.
Weniger als 1/10 der lokalen Flächen dient dem Maisanbau. Hof & Acker Untere Au 58:



3.3.2.1 Lärmbereich Hauptstraße – Landshuter Straße



Baysis Verkehrskartierung: 6.130 Kfz als durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen ca. 500 m nördlich des Objekts entlang der Hauptstraße (= Staatsstraße St 2074) LA – DGF – LAN

Die mittlere Verkehrsangabe basiert auf der Zählstelle am Gewerbepark. Die westliche Zählstelle an der Haupt-/Kreisstraße „Isarstraße“ von Lichtensee (vor der Brücke) weist 4.410 Kfz pro 24 Stunden aus. Der Schwerlastverkehr ist mit 135 im Bereich Isarbrücke bzw. 580 Fahrzeugen auf Höhe des Gewerbeparks ermittelt.

Die Lärmkartierung des Staatsstraßenbereichs mit mehr als 6.000 Kfz dtV erscheint für den 500 m südlicheren Objektbereich ohne Einfluss. Das äußerste Band lässt gemäß Lärmindex in rd. 200 m Objektentfernung auf eine mittlere Belastung von weniger als 60 dB(A) schließen. 60 dB(A) ≈ normales Sprechen (hier 200 Feldmeter nördlich)



3.3.2.2 TK-Festnetz-Erschließung



Die Hochgeschwindigkeits-Kabel-Erschließung ist im Bewertungsbereich förderfähig markiert;
= Gelb-Punkte im Lageplan.

Der Internet-Zugang erfolgt primär über das bestehende Festnetz. (Bei erhöhter Datenlast wird der Zugang über Mobilfunk zugeschaltet).

Die Glasfaseranbindung liegt im Gemeindegebiet bisher bei zehn Prozent.

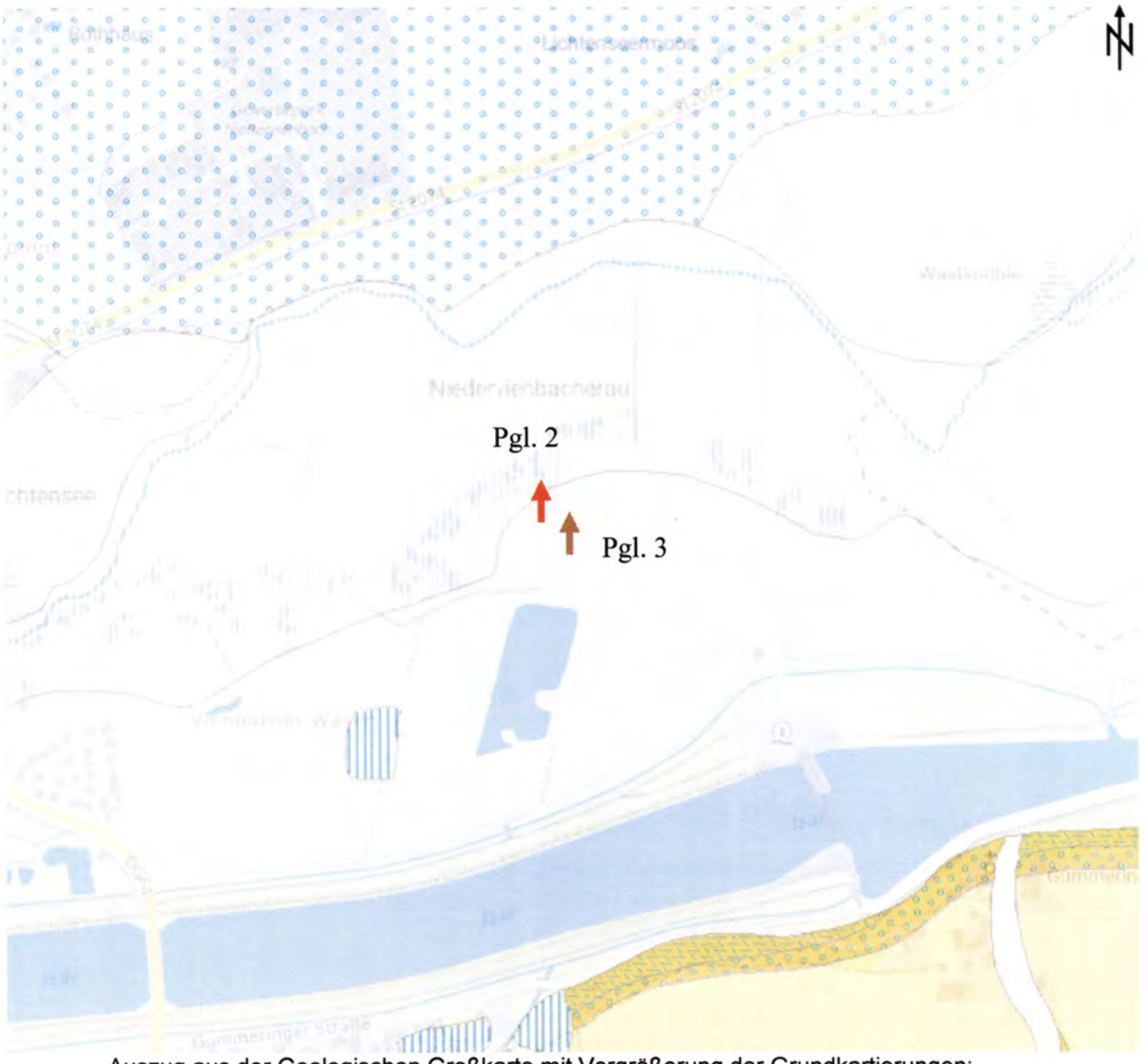
Die Untere Au ist davon vorläufig unberührt.

Die Prüfung der sofortigen Verfügbarkeit ergibt DSL-Anschluss-Möglichkeiten:
Datenübertragungsraten im bestehenden Festnetz im Runterladen maximal 100 Mbit/s, im Hochladen maximal 40 Mbit/s.
Durchschnittlich stehen 83,8 MBit/s bzw. 33,4 Mbit/s zur Verfügung.
Minimal sind es 54 MBit/s respektive 20 Mbit/s;

3.4 Grundstücksbeschreiung

3.4.1 Flurstück Nr. 3228

3.4.1.1 Grund (& Boden)



Auszug aus der Geologischen Großkarte mit Vergrößerung der Grundkartierungen:
Rotpfeil = Hof im Grundbereich älteren Schwemmlandes „Postglazialterrasse 2";
Braunpfeil = Hofanschlussfläche Acker, jüngere Grund-/Drauflagerung „Postglazialterrasse 3"

Beide Acker-Grundstücke der Bewertung liegen im Bereich der Niederviehbacher Aue als einer kiesig-sandigen Nieder-Terrasse/Isar-Aue auf ca. 363 m Seehöhe Die Isar wird hier zu Zwecken des Gummeringer Laufwasserwerks bis auf 367 m Seehöhe aufgestaut.

Der Hofbereich liegt im sog. jüngeren Auengrundbereich („*Postglazialterasse 2*"), wobei der südlichere Ackerfeldbereich, näher an der Isar, länger im Schwemmbereich lag und damit die dortige Grundsetzung mitsamt Bodenaufbau als nochmals jüngere „*Postglazialterrasse 3*" erfasst ist.

Die landesamtlichen Untersuchungen zeigen für beide Bereiche sandig-kiesige Ablagerungen „zum Teil unter Flusslehm oder Flussmergel" mit wechselhafter, mittlerer, teils hoher Tragfähigkeit.

Die dortige geologische Baugrund-Klassifikation mit dem Kürzel „L, bn" verweist auf „*Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen*". Allgemeine Baugrundhinweise sind „*oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, zT. eingeschränkt befahrbar*";

3.4.1.2 Boden

Für den Bewertungsbereich liegt eine umfängliche amtliche Bodenschätzung vor.

Boden / Basis im tatsächlichen Feld-/Ackerbereich des Grund-/Flurstücks 3228:
Bodentyp „84c": mittelschwerer Auenboden fast ausschließlich aus Kalkpaternia, d.h. aus Carbonat-Sandkies (Auensedimente / Schwemmland). Im Gesamtbereich des Grundstücks sind stark humose Oberböden und humusfreier Unterboden und Untergrund ausgewiesen; kein Oberflächenzufluss aber Grundwassereinfluss bis gelegentlich < 1 m ansteigend. über Carbonatsandkies (Schotter) gegeben. Die amtliche Bodenschätzung (vor Ort) bestätigt den kartierten Bodenaufbau und zeigt eine geringe natürliche Nährstoffversorgung und geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser mit einem „sehr stark steinigen, kiesigen, grusigen Grobbodengehalt".

3.4.1.3 Kennwerte der amtlichen Bodenschätzung, Anmerkungen

Sandiger Lehm – lehmiger Sand mit Ertragsmeßzahlen von insgesamt 6.995 EMZ für eine ausschließlich innerlandwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von 17.952 m² von 22.413 m² Gesamt-Flurstücksfläche;

Ø Ackerzahl der effektiven Feldfläche / Flst. Nr. 3228: 38,97 AZ.

(Die BayKompV listet 49 GZ als mittlere Grünland- bzw. bzw. 58 AZ als mittlere Ackerzahlen AZ des Landkreises DGF-LAN).

Die beschriebene Art und Güte des Bodens und in Wertzahlen skalierte Ertragskraft („Bonität") zeigt in welchem Verhältnis die landwirtschaftlich nutzbare Fläche in ihrer nachhaltigen Ertragsfähigkeit zu den ertragfähigsten Flächen steht.

Erfasst sind die Ertragsunterschiede, die durch unterschiedliche Böden, mikroklimatische Wachstumsbedingungen und Grundwasserverhältnisse bedingt sind; die Bodenzahlen berücksichtigen zudem die Geländegestaltung und sonstige Abweichungen die auf natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Die Bodenzahlen berücksichtigen weder Form noch Größe eines Flurstücks bzw. Feldstücks.

Flächen mit Sondernutzung, z.B. Hofräume und Hausgärten, Bauland, Angerflächen und Waldgrundstücke, Ödland und Wasserflächen, ferner Wege, Hoch- und Grenzraine, Böschungen und Dämme u.a.m. werden von der Bodenschätzung nicht erfasst.

3.4.1.4 Tatsächliche & leitplanerische Nutzung Flst. Nr. 3228



Darstellung Flächenqualitäten 1 = bebauter Bereich, 2 = Anger-Bereich, 3 = Acker im Anschluss

1. Baufenster

   a) Bestand / Kataster: 3.426 m² Gebäude- u. Freifläche Land- und Forstwirtschaft

   b) Baufensterwidmung / Außenbereichssatzung; (siehe 3.2.2 + Planauszug)
   Grau-Rahmen-Tiefe ca. 60 – 50 m
   Grau-Rahmen-Breite ca. 45 – 50 m
   → Gebäude- und Gebäude-Freiflächentiefe ≈ 55 m
   → Gebäude- und Gebäude-Freiflächenbreite ≈ 47,5 m
   Planometrische Gebäude- & Freifläche von ≈ 55 m x ≈ 47,5 m ≈ 2.612,5 m²;
   aufgerundet in Anlehnung an das Bestands-Bauvolumen von rd. 2.760 m³ →
   2.760 m² darstellbare Gebäude- und Freiflächen innerhalb des Satzungsrahmens.

2. Grünfläche – bestockter Hofanger / Ortsrandgrün

   a) Bestand / Kataster: 3.426 m² luf Gebäude-/Freifläche inkl. bestockter Randfläche

   b) Ortseingrünung / Außenbereichssatzung
   3.426 m² Landwirtschaftsfläche abzüglich 2.760 m² Brutto-Baufenster (1) neu = 666 m² Grünfläche / Orts-/Bebauungsrand (hauptsächlich mit Fichtenbestand)
   zuzüglich
   1.035 m² Obst-Angerfläche entlang der Südseite der Anwesen Unter Au 56 u. 54;
   ≈ 1.701 m² teilbestockte (2) Ortsrand-Eingrünung (rel. zur Außenbereichssatzung).

3. Ackerland

   17.952 m² Ackerland – Lehmiger Sand (lS), Ackerzahlen Ø 39 AZ;

Die aufgrund der kommunalen Flächenwidmung darstellbare Mischbaulandfläche summiert sich auf ca. 2.760 m² Grundfläche von ca. 3.426 m² Mischfläche (bebaute und unbebaute Landwirtschaftsfläche inkl. „Waldfläche“ (per Definition) als Hofrand-, Feldabgrenzung, stehender Holzvorrat und Wetterschutz) der Altwidmung.





3.4.1.5 Erschließungen

- Kommunale, geteerte, unausgebaute Straßenfront des Anwesens der Bewertung: ca. 46,5 lfd. m Anliegerschaft / Flst. Nr. 3228; zzgl. Hinterhof-Erschließung per Schmutzweg entlang der linken, westseitigen Flanke (gleichzeitige Hinterhof-Erschließung Unter Au 56) zur Südflanke als beschirmte Hinterhof-Einfahrt;
- Schmutzwasser-Hausanschluss: keiner; Grube im Bestand / EFH Untere Au 58;
- Frischwasser Versorgung / Isar-Vils-Gruppe: im Bestand des Kopfhauses Untere Au 58 + Brunnen; Gartenbrunnen / Südostecke der Hofstelle („hinter der Garage");
- Stromanschluss / Überlandzentrale Wörth/Isar – Altheim Netz AG: im Bestand
- Telefon-Festnetzanschluss-Möglichkeit: im Bestand
- Erdwärmekollektoranlage möglich;
- Erdwärmesondenanlage nicht möglich;
- Grundwasserwärmepumpe möglich;
- Geogefahren nicht bekannt; Hochwassergefahren nicht bekannt; vor dem Hintergrund der kanalisierten Isar extrem unwahrscheinlich – seither nicht mehr bekannt.

3.4.1.6 Einfriedung

Massive, geschlossene Thujen-Altbestände komplettieren umfassende Baumbestände und gewähren zusammen eine lückenlose Privatsphäre der Hofstelle und insbesondere des Innenhofs (in der Hauptsache erschlossen über den Südrand).

3.4.1.7 Relative Umgebungsbebauung

Laut „*Außenbereichssatzung Untere Au*" vom 13.06.2017 ist der vormals im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Dorf) dargestellte Bereich der Hofstelle der Bewertung satzungsgemäß (§§ 2 - 3) reduziert auf „...die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB", bzw. eine maximale Grundflächen-Überbauung von 0,35 und eine Gesamthöhe von 10 m.

Umgebungsbebauung gemäß Gebäude-Grundfläche GF ./.Satzungsbereichsfläche SB

Siehe nächste Seite.