

■ DR. FISCHER & PARTNER

DR. FISCHER & PARTNER
Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.



Matthias Biederbeck
09.09.2025
15:39:51 +02

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

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

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

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

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

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

EXPOSÉ (L3200-1)

Amtsgericht Landshut, Az.: **1 K 113/24**

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

Online
www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK
Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEFILH1

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

1 Bewertungsobjekt

Objekt: Flurst. Nr. 840, Gemarkung Allershausen

Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Allershausen, Band 50 Blatt 2012				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1 [...]	840 [...]	Lohe	Acker	1.740
Gesamt				1.740

Größe: 1.740 m²

Nutzung: Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, u.a. mit nördlich angrenzendem Flurst. Nr. 842, das ebenfalls im Eigentum steht und auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3209) bewertet wird

Lageplan: siehe Abb. 1 und 2

Lichtbilder: siehe Abb. 3 und 4

Lage: westlich der BAB A 9, südlich bis südwestlich von Allershausen, östlich von Laimbach, Lohe

Wohnlage: keine

Geschäftslage: keine

Bonität: 50 BP

Pacht: lt. Auskunft im Ortstermin zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mündlich zusammen mit anderen Flächen verpachtet

Oberfläche: nach Süden geneigt, leicht gewellte Oberfläche

Zuwegung: über andere(s) Grundstück(e) (Geh- und Fahrtrecht an Flurst. Nr. 842 zugunsten von Flurst. Nr. 840)

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bebauungsplan: nein

Zubehör: im Ortstermin nein

Baubehördliche

Beschränkungen

oder Beanstandungen: nicht bekannt

Lasten und

Beschränkungen: Geh- und Fahrtrecht, Zwangsversteigerung (siehe GA L3200-1, Kapitel 4.1)

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe GA L3200-1, Kapitel 5.1.2)

2 Lagebeschreibung

Makrolage

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Freising

Gemeinde: Allershausen

Gemarkung: Allershausen

Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, Donau-Isar-Hügelland

Agrargebiet: 5 Tertiär-Hügelland (Nord)
Flurstück: Flurstück Nr. 840, südlich bis südwestlich von Allershausen, östlich von Laimbach, Lohe

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

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n): FS 56 (ca. 800 m östlich); FS 24 (ca. 2,3 km südlich)
Staatsstraße(n): St 2054 (ca. 1,5 km nördlich); St 2084 (ca. 2,4 km nordöstlich)
Bundesstraße(n): B 13 München-Ingolstadt (ca. 3,1 km westlich)
Bundesautobahn: BAB A 9 München-Nürnberg, Anschlussstelle Allershausen (ca. 1,9 km nordöstlich)
Bahnanschluss: Petershausen (ca. 7,9 km westlich), Reichertshausen (ca. 8 km nordwestlich)
Flugplatz/-hafen: Flughafen München MUC (ca. 15 km südöstlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten: Allershausen
Grundschule: Allershausen
Mittelschule: Allershausen
Realschule: Freising, Pfaffenhofen
Gymnasium: Freising, Pfaffenhofen
Hochschule: Freising, München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Allershausen verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich beispielsweise in Freising.

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich bis südwestlich von Allershausen und östlich von Laimbach (Lohe). Bei dem Flurstück 840 handelt es sich um einen Teil einer Bewirtschaftungseinheit (Acker). Zur Bewirtschaftungseinheit gehört u.a. das nördlich angrenzende Flurst. Nr. 842, das sich ebenfalls im Eigentum befindet. Es wird auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3209) bewertet.

Die Bewirtschaftungseinheit kann von Norden über einen Grasweg bzw. von Süden über eine asphaltierte Straße erreicht werden. Die Straße verläuft von Laimbach nach Osten zur FS 56. Das Bewertungsgrundstück ist umgeben von weiteren Ackerflächen und kann nur über andere Teilflächen der Bewirtschaftungseinheit erreicht werden.

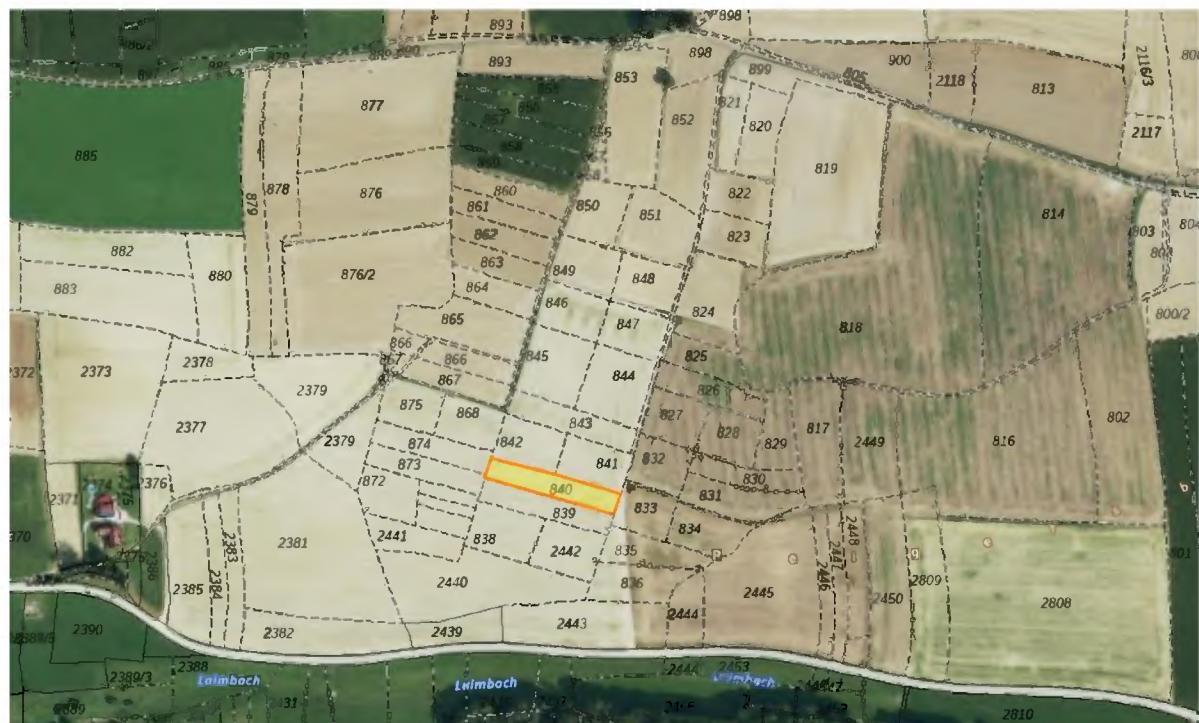
3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung					
Flur- stück Nr.	Acker A, AGr m ²	Grünland Gr, GrA m ²	Zwischen- summe LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
840	1.740		1.740		1.740	1.740	L5D 57/50			1.740	50
Gesamt	1.740	0	1.740	0	1.740	1.740		0		1.740	50

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurstück Nr. 840	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker, zusammen mit anderen Flächen verpachtet
Größe:	1.740 m ² , aufgrund der geringen Größe und der geringen Breite Wirtschaftlichkeit eingeschränkt
Ausformung:	nahezu regelmäßige, fast rechteckige Ausformung Länge/Tiefe: ca. 103 m Breite: ca. 16,00 bis 17,50 m
Topografie:	nach Süden geneigt (ggf. Hangneigungsklassen gemäß Düngeverordnung beachten), leicht gewellte Oberfläche
Zuwegung:	öffentlicher Grasweg im Norden (Baulastträger sind die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Flurstücke) ¹ und anschließend über andere Flurstücke. Lt. Kaufvertrag für das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 842 vom 03.11.1981 sind in Abteilung II des Grundbuchs Geh- und Fahrrechte eingetragen, darunter auch für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 840. Das Flurstück Nr. 842 grenzt im Norden an einen Feldweg (Grasweg) an.

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



Quellenangabe: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; orange Umrandung: Lage der Bewertungsfläche; nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet. Abruf durch DrFiPa am 01.09.2025

¹ Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Gemeinde Allershausen.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:²

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Acker

6 Verkehrs-/Marktwert unbelastet

Die Größe des Grundstücks liegt mit ca. 0,17 ha unter dem Mittelwert der (z.T. angepassten) Vergleichspreise von ca. 1,10 ha. So kleine Ackerflächen weisen bei der Bewirtschaftung im Vergleich zu Flächen von über einem Hektar Bewirtschaftungsnachteile auf. Auch die Breite von nur ca. 16,00 bis 17,50 m wirkt sich ungünstig aus. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Zuwegung (über ein anderes Flurstück) erfolgt trotz des Geh- und Fahrtrechts zugunsten des Flurst. Nr. 840 ebenfalls ein Abschlag. Derzeit ist vom Grasweg im Norden über das nördlich angrenzende Flurst. Nr. 842 faktisch kein Weg vorhanden, da die Flurstücke Teil einer großen Bewirtschaftungseinheit (Acker) sind. Die Oberflächenneigung begründet keinen messbaren Abschlag, da ein Neigungsanteil im Basiswert enthalten ist.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 840			Wert €/m ²
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				13,40
Zu-/Abschläge wegen	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Bonität	50 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe,	0,17 ha	100,00%	-10,00%	-1,34
Ausformung schmal, Nutzbarkeit				
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	-5,00%	-0,67
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				11,39

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

$$1.740 \text{ m}^2 \times 11,39 \text{ €/m}^2 = 19.818,60 \text{ €}$$

gerundet **19.800,00 €**

Bruckberg, den 09.09.2025

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

² Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA zu § 3.



Abb. 2: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Basiskarte: Ortskarte, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG, 2022), Geoportal Bayern, www.geoportal.bayern.de, gelbe Markierung mit Rand (orange) durch Unterzeichner.



Abb. 3: Ortstermin am 24.04.2025, Blick auf Flurst. Nr. 840, Blick von Westen nach Osten, Acker, Teil einer Wirtschaftseinheit



Abb. 4: Grasweg, nördlich von Flurst. Nr. 842, Blick Richtung Norden