

■■■ DR. FISCHER & PARTNER

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



Matthias Biederbeck
09.09.2025
15:58:09 +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 (L3209)

Amtsgericht Landshut, Az.: **1 K 123/24**

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. 842, Gemarkung Allershausen

Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Allershausen, Band 41, Blatt 1719				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
[...]	[...]			
14	842	Lohe	Acker	1.740
[...]	[...]			
Gesamt				1.740

Größe: 1.740 m²

Nutzung: Acker, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, u.a. mit südlich angrenzendem Flurst. Nr. 840, das ebenfalls im Eigentum steht und auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3200-1) bewertet wird

Lagepläne: 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 Grasweg von Norden

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 Fahrtrechte, Zwangsversteigerung (siehe GA L3209, Kapitel 4.1)

Kapitel 4.1)

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe GA L3209, 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. 842, 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 842 handelt es sich um einen Teil einer Bewirtschaftungseinheit (Acker). Zur Bewirtschaftungseinheit gehört u.a. das südlich angrenzende Flurst. Nr. 840, das sich ebenfalls im Eigentum befindet. Es wird auftragsgemäß in einem separaten Gutachten (Az. L3200-1) 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 ist über den Grasweg von Norden zu erreichen.

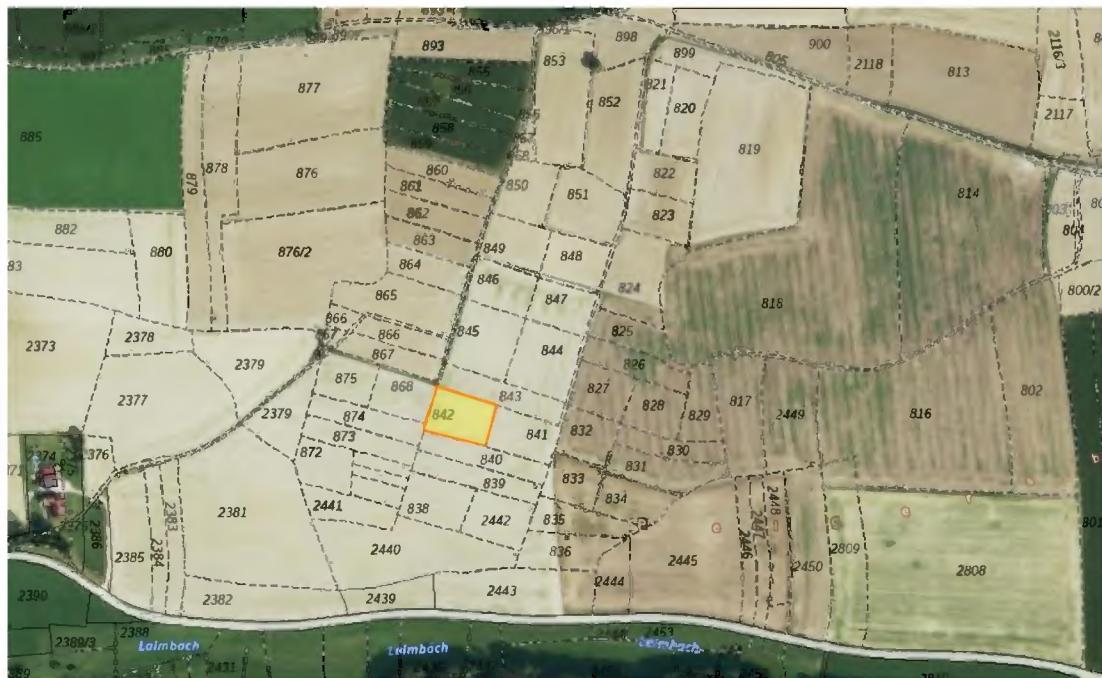
3 Liegenschaftskataster

Flur- stück Nr.	Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster						Flächen in der Bodenschätzung							
	Tatsächliche Nutzung						Acker			Grünland				
	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m ²	Wasser- fläche m ²	Weg, Straße m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr	Klasse Wertzahlen m ²	Grünland Gr, GrA	Klasse Wertzahlen m ²	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
842				1.740		1.740		1.740	1.740	L5D 57/50			1.740	50
Gesamt	0	0	0	1.740	0	1.740	0	1.740	1.740		0		1.740	50

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurstück Nr. 842	
Merkmal	Beschreibung
Nutzung:	Acker, mit anderen Flächen verpachtet
Größe:	1.740 m ² , aufgrund der geringen Größe Wirtschaftlichkeit eingeschränkt
Ausformung:	nahezu regelmäßige, fast rechteckige Ausformung Länge/Tiefe: ca. 50 bis 51 m, Breite: ca. 33 bis 36 m
Topografie:	nach Süden geneigt (ggf. Hangneigungsklassen gemäß Düngeverordnung beachten), leicht gewellte Oberfläche
Zuwegung:	öffentlicher Grasweg im Norden (Baulasträger sind die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Flurstücke) ¹ . Lt. Kaufvertrag für das Flurstück 842 vom 03.11.1981 sind in Abteilung II des Grundbuchs Geh- und Fahrtrechte eingetragen, darunter auch für den Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks 840.

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. Der jeweilige Eigentümer des Flurst. Nr. 842 ist ebenfalls Baulasträger.

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. Deshalb wird ein Abschlag vorgenommen. Die Oberflächenneigung begründet keinen messbaren Abschlag, da ein Neigungsanteil im Basiswert enthalten ist.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 842			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
Zuwiegung		100,00%	0,00%	0,00
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				12,06

Verkehrs-/Marktwert unbelastet

$$1.740 \text{ m}^2 \times 12,06 \text{ €/m}^2 = 20.984,40 \text{ €}$$

gerundet **21.000,00 €**

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. 842, Blick von Südwesten nach Norden, Acker, Teil einer Wirtschaftseinheit



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