

# DR. FISCHER & PARTNER



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

## 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.drflpa.de](http://www.drflpa.de)  
[info@drflpa.de](mailto:info@drflpa.de)

## Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz Bruckberg  
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank  
Landshut e.G.  
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26  
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

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

## E X P O S É (L3209)

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

## 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 m²
[...] 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 Fahrrechte, Zwangsversteigerung (siehe GA L3209, 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 Entfernungsangaben 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

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster															
Tatsächliche Nutzung									Flächen in der Bodenschätzung						
Flurstück Nr.	Gebäude- u. Freiflächen (GF) m²	Wasserfläche m²	Weg, Straße m²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischensumme LF m²	Wald m²	Gesamt m²	Acker A, AGr m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischensumme m²	Bonität BP	
842				1.740		1.740		1.740	1.740	LSD 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 <sup>2</sup> , 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 (Baulastträger sind die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Flurstücke) <sup>1</sup> . Lt. Kaufvertrag für das Flurstück 842 vom 03.11.1981 sind in Abteilung II des Grundbuchs Geh- und Fahrrechte 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](http://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

<sup>1</sup> Auszug aus dem Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Gemeinde Allershausen. Der jeweilige Eigentümer des Flurst. Nr. 842 ist ebenfalls Baulastträger.

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:<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				13,40
	Detail	Anteil Fläche		
Zu-/Abschläge wegen	Merkmal	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%	0,00%	0,00
Sonstiges		100,00%	0,00%	0,00
Vergleichswert unbelastet				12,06

**Verkehrs-/Marktwert unbelastet**

$$\begin{array}{rcll} 1.740 \text{ m}^2 & \times & 12,06 \text{ €/m}^2 & = \\ \text{gerundet} & & & \underline{20.984,40 \text{ €}} \\ & & & \underline{21.000,00 \text{ €}} \end{array}$$

Bruckberg, den 09.09.2025

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

<sup>2</sup> 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](http://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