

Exposé

Zusammenfassung der Geschäftsnummer: 1514 K 127/23

Auftraggeber: Amtsgericht München,

Infanteriestraße 5,

80325 München

Beschluss vom 31. Juli 2023



1. Angaben zu den Flurstücken

Flurstücknachweis

Gemarkung: **Ainhofen**

Exposé der Flurstücke 135, 400/1, 400/7, 12 und 12/3 auf der Gemarkung
Ainhofen, Gemeinde Markt Indersdorf im Landkreis Dachau

| Flurstück | Lage, Gebäude | Nutzungsart | Wertzahl ¹ | Fläche (m ²) |
|----------------|--|-------------|-----------------------|--------------------------|
| 12 | Jetzendorfer Straße 9, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude | GFL | ---- | 713 |
| 12/3 | Jetzendorfer Straße 9a, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude | GFL | ---- | 446 |
| 135 | Ackersdorfer Feld, Acker und Grünland | A/Gr | ø 50 | 66.240 |
| 400/1 | Nahe Fränkinger Straße, unkultivierte Fläche, gemischte Nutzung | U GFL | ø 55 ---- | 1.168 329 |
| 400/7 | Fränkinger Straße, Straßenverkehr | Str | ---- | 49 |
| gesamt: | 5 Flurstücke | | | 68.945 |

2. Beschreibung

Inhalt des Bewertungsauftrages ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, bestehend aus zwei Flurstücken mit jeweils einem Wohngebäude, weiterhin einer großen Ackerfläche und einem Gartengrundstück.



¹ soweit klassifiziert

Exposé der Flurstücke 135, 400/1, 400/7, 12 und 12/3 auf der Gemarkung
Ainhofen, Gemeinde Markt Indersdorf im Landkreis Dachau

Im Jahr 2007 wurde eine bestehende Wagenremise auf Flurstück 12/3 umgebaut in ein Einfamilienhaus, mit der im November eingereichten genehmigten Tektur konnte auch noch seitlich ein Kellergeschoss errichtet werden. Über das Gebäude selbst ist nichts Näheres bekannt, auch nicht was noch den Altbestand der Wagenremise betrifft und was tatsächlich komplett neu errichtet wurde, da keine Innenbesichtigung möglich war, WF rund 170 m².



Das ältere Bauernhaus auf Flurstück 12 ist im Ursprung mindestens 150 Jahre alt, wurde aber im Jahr 1997 letztmalig renoviert. Es sind zwei mehr oder weniger getrennte Wohneinheiten vorhanden, geschätzte Wohnfläche 237 m² auch bei diesem Gebäude war keine Innenbesichtigung möglich.



Exposé der Flurstücke 135, 400/1, 400/7, 12 und 12/3 auf der Gemarkung
Ainhofen, Gemeinde Markt Indersdorf im Landkreis Dachau

Flurstück 400/1, 1.497 m² Gartenland mit Hütte und Obstbäumen wenige
hundert Meter von der Hofstelle entfernt im Außenbereich.

Flurstück 400/7, 49 m² öffentlich gewidmete Fränklinger Straße.



Flurstück 135, Gemarkung Ainhofen, Ackerfläche



| | | |
|---------------------|-----|---|
| Bezeichnung: | 135 | Ackersdorfer Feld |
| Größe: | | 66.240 m ² |
| Lage: | | westlich Ainhofen im Außenbereich |
| Nutzung: | | 54.865 m ² Ackerland mit Streifen 11.375 m ² Grünland |
| Ausformung: | | etwas unregelmäßiger Streifen |

Exposé der Flurstücke 135, 400/1, 400/7, 12 und 12/3 auf der Gemarkung
Ainhofen, Gemeinde Markt Indersdorf im Landkreis Dachau

Nachbargrundstücke: Acker, Grünland, Holz, Feldwege
Zuwegung: gesichert über Feldweg, im Auslauf Grünweg
Oberflächengestalt: ansteigend zum Wald, aber befahrbar
Bewirtschaftungsgröße ausgezeichnet
Klasse, Bonität: L5D, sL4D, SL4D Bodenzahl 48 bis 59, ø Ackerzahl 49,
LIIB2, Grünlandgrundzahlen 54 und 58, ø Grünland-
zahl 58
Belastung: keine bekannt
Bebauung keine
Planerische Darstellung: Im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewie-
sen
Zustand, Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß
§ 5 (1) ImmoWertV

3. Auflistung der Wertungen

Gemarkung: Ainhofen

| Flurstück | Lage, Gebäude | Fläche (m ²) | Verkehrswert |
|----------------|--|--------------------------|--------------------|
| 12 | Jetzendorfer Straße 9, Gebäu- de- und Freifläche | 713 | 422.000 € |
| 12/3 | Jetzendorfer Straße 9a, Gebäu- de- und Freifläche | 446 | 404.000 € |
| 135 | Ackersdorfer Feld, Acker und Grünland | 66.240 | 954.000 € |
| 400/1 | Nahe Fränkinger Straße, Gar- tenland | 1.497 | 84.000 € |
| 400/7 | Fränkinger Straße | 49 | 1,00 € |
| gesamt: | 5 Flurstücke | 68.945 | 1.864.001 € |

Bei der ehemaligen Hofstelle handelt es sich um den unbelasteten Ver-
kehrswert, es besteht aber ein dinglich gesichertes Leibgeding mit Wohn-
recht, die Belastung durch dieses beträgt **160.000 €**.

Pfefferhof, den 28. Oktober 2023



Dipl. Ing. agr. Linda Breining