

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG München	1517 K 255/24
Objekt	Freizeitgrundstück Am Tiefen Graben 85221 Dachau
Stichtag	16. Januar 2025
Datum	12. Februar 2025
Verkehrswert	145.000 € (lastenfreier Zustand)

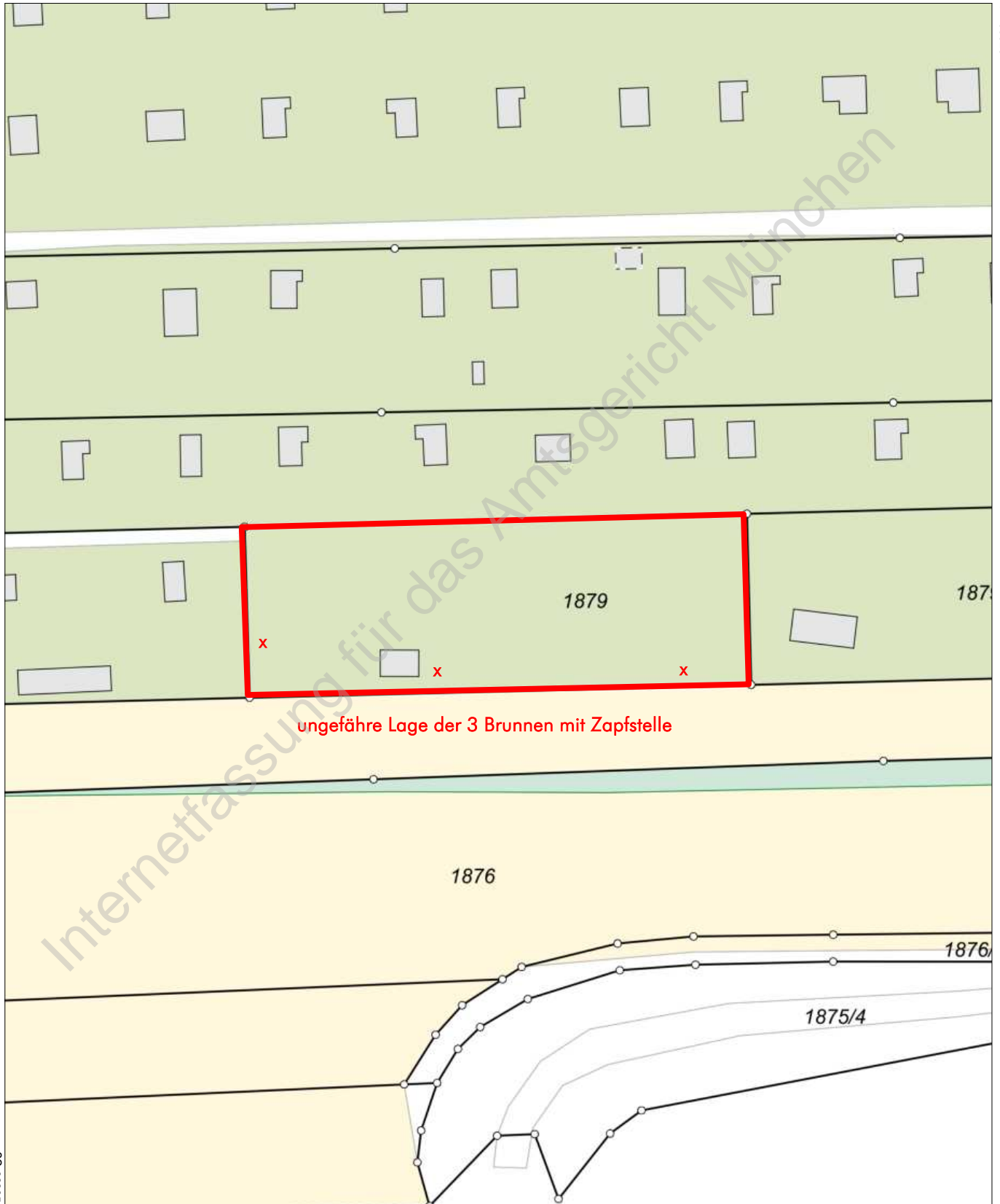
Lage	Kreisstadt Dachau, Teilzentrum Dachau-Ost, gelegen nahe der südöstlichen Stadtgrenze, angrenzend an die Kleingartenanlage Augustenfeld und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Lage im Außenbereich; Geschäfte für den täglichen Bedarf im ca. 5 km entfernten Stadtzentrum, Erholungsgebiet Karlsfelder See im nahen Umkreis
Grundbuch	Amtsgericht Dachau, Gemarkung Dachau, Blatt 23027: Flst. 1879 – Beim Tiefen Graben, Acker zu 2.857 m ²
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 16.01.2025
besondere Vorkommnisse	Zum anberaumten Ortstermin erschien ausschließlich die Antragstellerin. Das Bewertungsgrundstück konnte betreten und fotografisch dokumentiert werden.
Bewertungsgrundstück	Klassifizierung als Freizeitgrundstück bzw. wohnungsfernes Gartenland
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr der nahen B471 waren zum Zeitpunkt der Besichtigung deutlich wahrnehmbar.
Erschließung	Zugang und Zufahrt erfolgen über den im Osten verlaufenden Schotterweg Am Tiefen Graben. Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich über die dazwischenliegenden Flurstücke 1879/4 und 1879/3 begeh- und befahrbar. Es besteht nur eine schuldrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks für das Begehen und Befahren des Freizeitgrundstücks.
Grundstückseigenschaften	<ul style="list-style-type: none">- rechteckiger Zuschnitt, Abmessung ca. 91 m * 31 m- kein Gefälle, Straßenniveau- liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet- liegt nicht im Überschwemmungsgebiet- keine Grenzsteine auffindbar- keine Bodenschätzung- 3 Brunnenzapfstellen- östlicher Teil: unkultiviert, Lagerung von Bauschutt und Schnittgut, eingestürzter Schuppen und Unterstand- westlicher Teil: gärtnerisch gepflegt und ehemals verpachtet, Schwarzbau
Pachtverhältnis	Für den westlichen Teilbestand ein Pachtverhältnis, das bereits gekündigt ist. Es endet im September 2026.
Fazit	Unbebautes, teilweise unkultiviertes Grundstück am südöstlichen Stadtrand von Dachau, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingartenanlagen. Es muss mit Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr der B471 gerechnet werden. Die Erschließung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Die vorhandenen Holzhütten müssen zurückgebaut werden.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1879
Gemarkung: Dachau

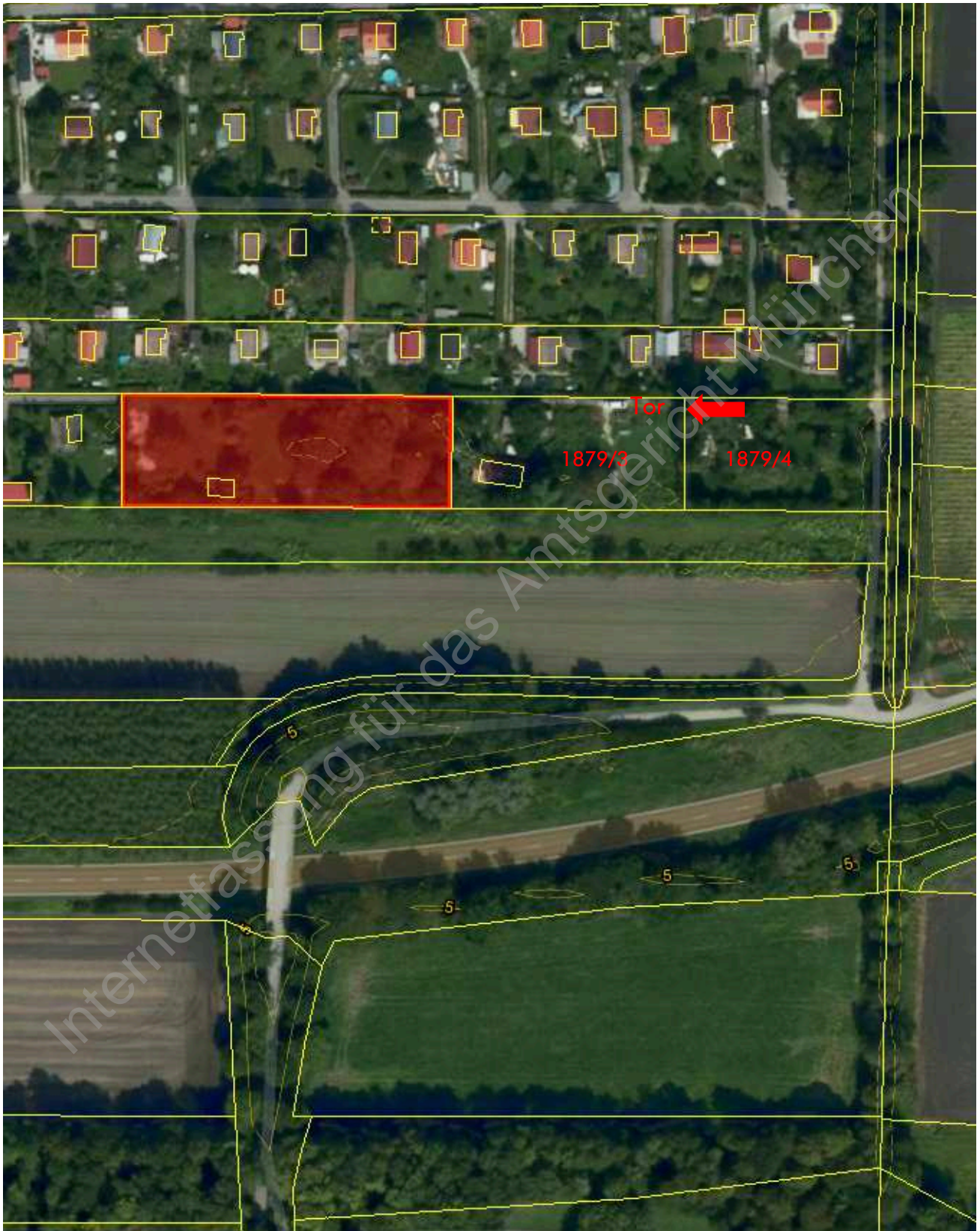
Gemeinde: Dachau
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

5346407



Parzellarkarte BayernAtlas

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Anmerkung:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.