

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

1510 K 48/25

Objekt

Landwirtschaftsfläche
Hoher Weg
82288 Kottgeisering

Stichtag

30. Juni 2025

Datum

6. August 2025

Verkehrswert

180.000 €
(lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Kottgeisering im Südwesten des Landkreises Fürstenfeldbruck, Lage südlich der S-Bahntrasse, angrenzend an die Kreuzackersiedlung im Nordwesten; Lage im Außenbereich, Landwirtschaftsflächen im Norden und Westen; Geschäfte für den täglichen Bedarf in Grafrath, Bushaltestelle in Kottgeisering
Grundbuch	Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Gemarkung Kottgeisering, Flst. 1303 – Hoher Weg, Landwirtschaftsfläche zu 5.025 m ²
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 30.06.2025
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Das Grundstück konnte vom Fußweg aus in Augenschein genommen werden. Zugang bestand ausschließlich über eine Öffnung im Zaun an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
Tatsächliche Nutzung	Grünland, dient gelegentlich als Weidefläche für Schafe
Immissionen	Lage ca. 50 m südlich der S-Bahntrasse
Grundstückseigenschaften	- Ausdehnung in Ost-/Westrichtung: max. 90 m - Ausdehnung in Nord-/Südrichtung: max. 90 m - Erschließung über Fußweg - annähernd dreieckiger Zuschnitt, - leichtes Gefälle nach Süden - angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet im Nordwesten - liegt nicht im Überschwemmungsgebiet - Einfassung mit Weidezaun, keine Grenzsteine auffindbar - Oberfläche nicht befestigt - bepflanzt mit Gräsern, krautartigen Pflanzen, kleine Baumgruppe - keine baulichen Anlagen - Lehm (L), - Bodenstufe (II), - Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), - Wasserstufe (2), - Grünlandgrundzahl 58, - Grünlandzahl 56 - Ertragsmesszahl 2814 - Gesamtertragsmesszahl 2814
Pachtverhältnis	besteht lt. Mitteilung nicht

Beurteilung

Grundbuchrechtlich wird das Bewertungsgrundstück als Landwirtschaftsfläche geführt. Die tatsächliche Nutzung ist Grünland. Der Bewuchs besteht aus Gräsern und wildgewachsenen krautigen Pflanzen, weshalb die Bezeichnung als Grünland sachgemäß erscheint. Eine wirtschaftliche Nutzung ist hinsichtlich der Topographie und des Zuschnitts des Grundstücks gegeben.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und grenzt unmittelbar an die Kreuzackersiedlung im Nordwesten.

Das Grundstück ist in der letzten Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt und auch für eine straßenmäßige Erschließung vorgesehen. An den Grundstücksgrenzen im Südosten und Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche geplant und ein sehr kleiner Flächenanteil als Landwirtschaftsfläche.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist laut Mitteilung des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft bislang wegen Interessenskonflikte der beteiligten Eigentümer gescheitert, weshalb mit einer absehbaren Bebauung gegenwärtig nicht zu rechnen ist. Ein erneuter Versuch zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht in Planung.

Bewertungstechnisch wird das Grundstück als Bauerwartungsland mit langfristiger Baulandausweisung eingestuft.

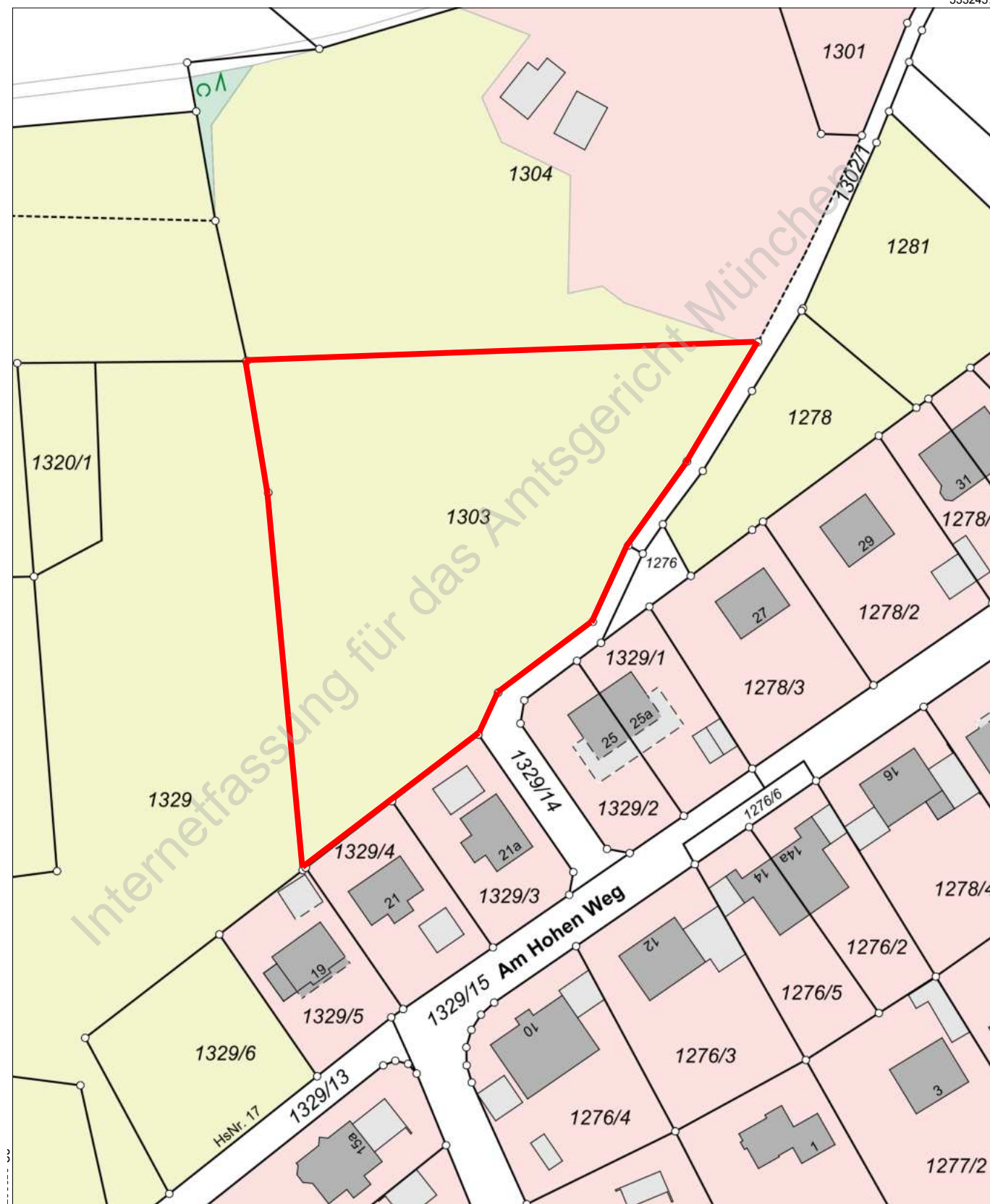
Internetfassung für das Amtsgericht München

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1303
Gemarkung: Kottgeisering

Gemeinde: Kottgeisering
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

5332457



5332237

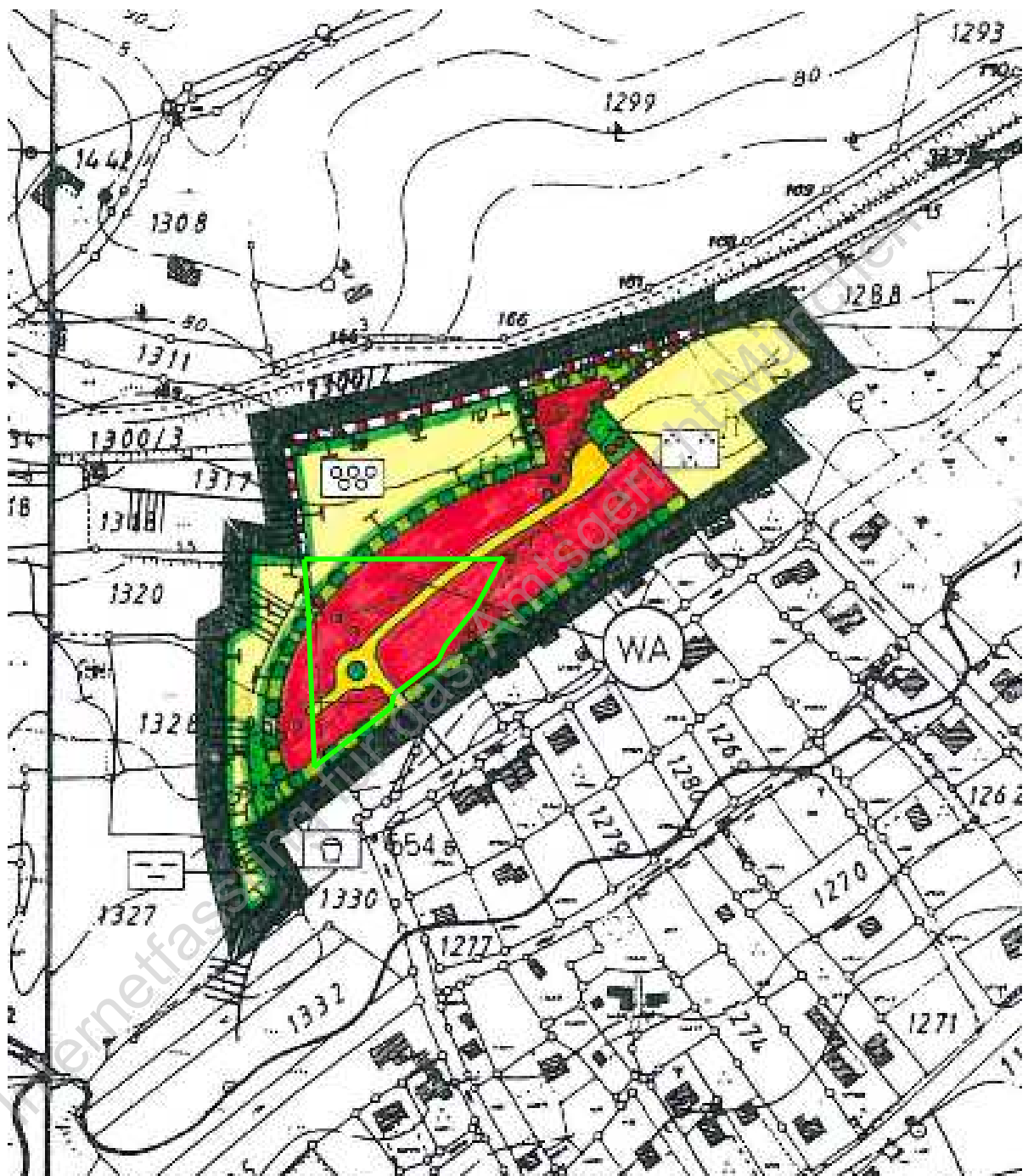
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

BayernAtlas: Parzellarkarte

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



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans



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.