

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

AZ: 1510 K 148/22

Objekt

kleines Einfamilienhaus  
- Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -  
Insterburger Str. 6  
81929 München

Stichtag

9. Oktober 2023

Datum

14. November 2023

Verkehrswert

2.430.000,- €  
(miet- und lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	LH München, Stadtbezirk Bogenhausen; gelegen im östlichen Bezirksteil Denning; ruhiges Wohngebiet, gute Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; zahlreiche Grünanlagen im Stadtbezirk, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetrieben entlang der Ostpreußenstraße, 2 Grundschulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung.
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Daglfing, Blatt 3962: Flst. 342/49 – Insterburger Str. 6 Wohnhaus, Garten, Hofraum 770 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsstichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 09.10.2023
<b>Objekt</b>	kleines abbruchreifes Einfamilienhaus, Baujahr 1933, Aufstockung 1934, ca. 55 m <sup>2</sup> WF - Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
<b>Ortstermin</b>	Anlässlich des Ortstermins am 09.10.2023 konnte das Anwesen nicht betreten und besichtigt werden. Der Zugang zum Grundstück wurde bereits im Vorfeld von dem im Anwesen lebenden Antragsgegner verweigert. <b>Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise, Mauerwerk 38 cm, Fehlboden, Satteldach mit Dachziegeln, Holzeingangstür mit Glaselement
<b>Ausstattung</b>	-
<b>Energieausweis</b>	-
<b>Nutzung</b>	Eigennutzung
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Die vorhandene Bebauung realisiert lediglich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,16 und schöpft somit das Baurecht nicht aus. Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch künftig mit einer Wohnbebauung zu rechnen sein. Gemessen an der neueren Umgebungsbebauung wäre ein etwas größerer Baukörper, z.B. in der Gestalt eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss realisierbar. Es wird unterstellt, dass im Falle einer Neubebauung eine WGFZ von max. 0,5 erzielbar ist. Es handelt sich dabei um eine GFZ im bewertungstechnischen Sinn, bei der auch die Fläche des Dachgeschosses entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses berücksichtigt wird. Die WGFZ wird für die Bodenwertableitung benötigt.

- Hinweis** Es ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen und der zuständigen Planungsbehörde abgeleitet werden kann. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden.
- Fazit** Das Grundstück ist mit einem kleinen Einfamilienhaus aus der Vorkriegszeit bebaut. Soweit von außen erkennbar wurden das Anwesen seit der Bauzeit keinen baulichen Veränderungen unterzogen. Die Gebäudehülle ist fast vollständig mit Kletterpflanzen eingewachsen, der straßenseitige Holzzaun weitgehend eingefallen. Der innerräumliche Zustand ist nicht bekannt. Der Grundriss ist den Planunterlagen nach zu urteilen unzeitgemäß aufgeteilt. Die Außenanlagen sind deutlich vernachlässigt. Wohnhäuser mit Hochparterre gelten aus heutiger Sicht als unzeitgemäß. Das Gebäude vermittelt einen überalterten Zustand, der eine Sanierung unwirtschaftlich erscheinen lässt. Ein wirtschaftlich handelnder Interessent wird eine Neubebauung des Grundstücks nach Abbruch des Bestands in Erwägung ziehen.

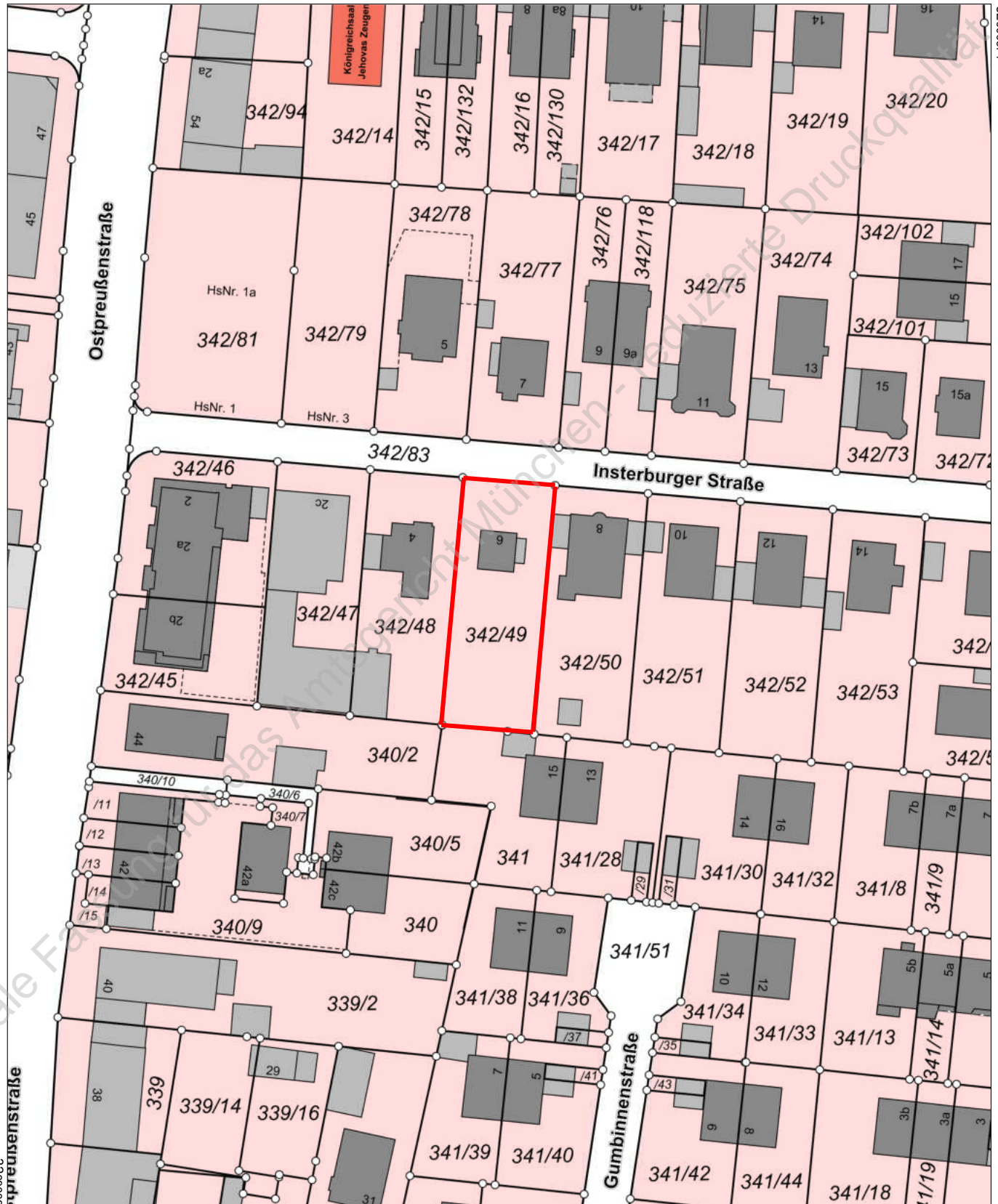
**Anmerkung:** Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

## Lageplan, M 1:1000


Flurstück: 342/49  
Gemarkung: Daglfing

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

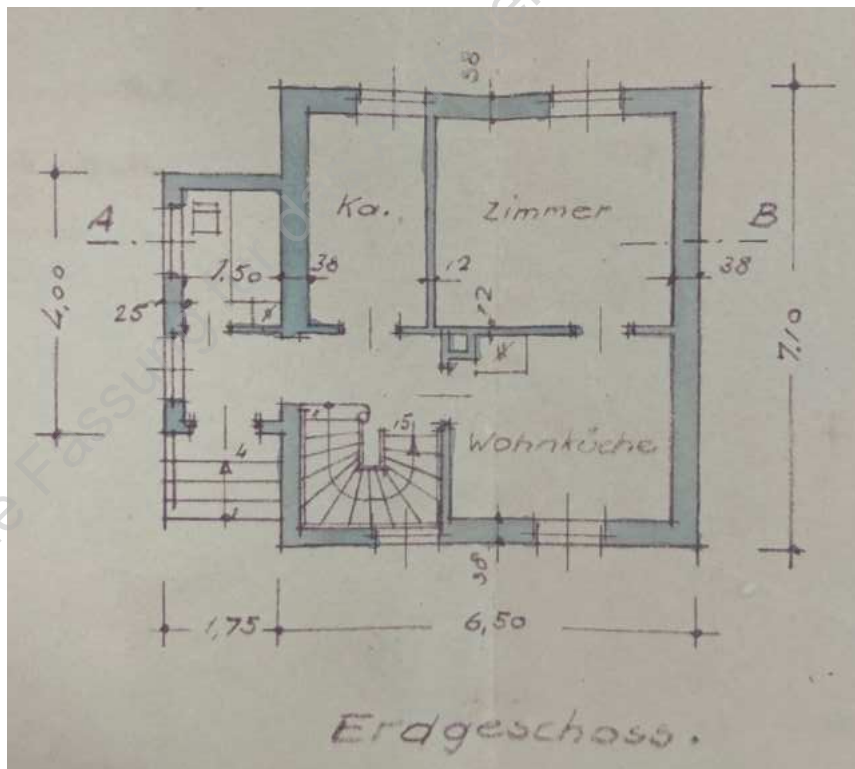
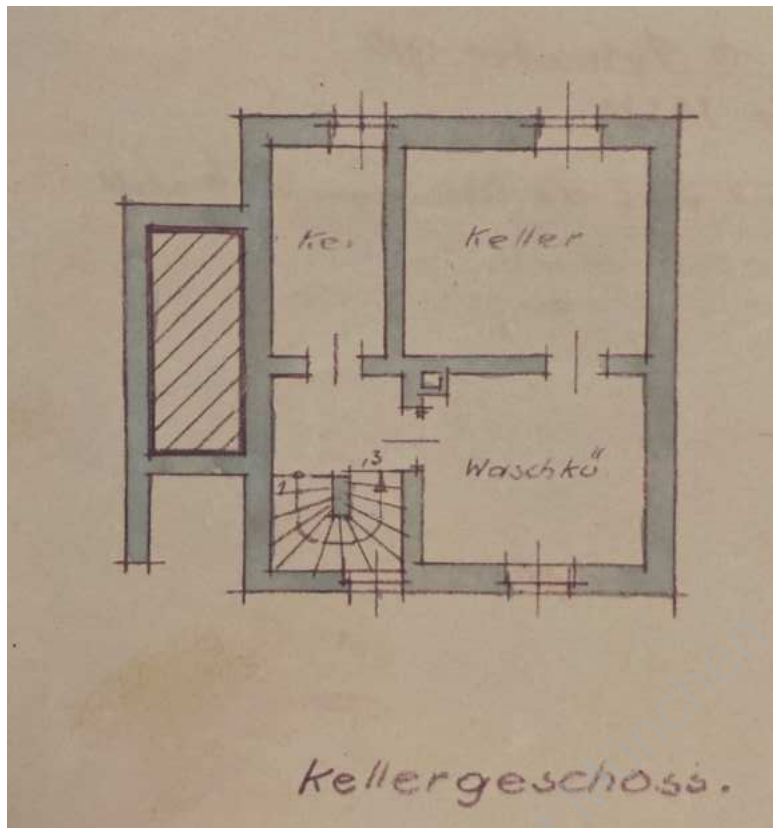
5336553



5336333

Maßstab 1:1000  0 10 20 30 Meter

Bauplan von 1933/34 - Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.



Bauplan von 1933/34 - Grundriss Obergeschoss, Schnitt, o. M.

