



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Von der Industrie- und Handelskammer für
 München und Oberbayern öffentlich bestellte und
 vereidigte Sachverständige für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Exposé für unbebaute Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/76, 1531/77, 1531/139, 1531/138,
 Gemarkung Moosach
 in der Hartmannshofer Straße 5 in 80997 München**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 19. August 2024, geändert am 17. März 2025
 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 01. Juli 2024

Objekte: Gemarkung Moosach:

Lfd. Nr. 3	Grundstück Flurstück 1531/77	32 m ²
Lfd. Nr. 4	Grundstück Flurstück 1531/76	184 m ²
	Grundstück Flurstück 1531/138	84 m ²
Lfd. Nr. 5	Grundstück Flurstück 1531/9	7.941 m ²
	Grundstück Flurstück 1531/84	749 m ²
	Grundstück Flurstück 1531/139	46 m ²

Grundbuch: Gemarkung Moosach, Flurstücke und Fläche siehe Objekte
Die Flurstücke sind durch Grunddienstbarkeiten belastet.

Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt im 10. Münchner Stadtbezirk Moosach, nordwestlich der Münchner Innenstadt. Der Stadtbezirk wird vom Mittleren Ring, der Dachauer Straße und der Bahn- und S-Bahntrasse durchquert. Als Naherholungsgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl und der Hartmannshofer Wald in der Nähe zu finden.

Die nächstgelegene S- Bahn und U-Bahnhaltestelle Moosach ist vom Bewertungsobjekt etwa 1 km entfernt und in ca. fünfzehn Gehminuten erreicht. Die Münchner Innenstadt ist über die Dachauer Straße mit dem Pkw in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Der Stadtbezirk besitzt eine gute Infrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund-, Real- und weiterführenden Schulen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Nähe zu finden.

Das städtebauliche Gefüge westlich des Bewertungsgrundstücks wird durch Einfamilien- und kleinere zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit zum Teil zusammenhängenden Grünflächen auf großen Grundstücken und in lockerer Bebauung geprägt. In der Lagekarte des Gutachterausschusses München ist das Grundstück aufgrund der vorherigen Nutzung als Kleingartenfläche nicht definiert; es grenzt jedoch an seiner West- und Südseite an eine gute Wohnlage an.

Flurstücke: Die Hartmannshofer Straße liegt an der Nordostseite des Flurstücks 1531/9; sie ist eine zweispurig ausgebaute, ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und einem Grünstreifen zwischen Straße und Gehweg an der Seite des Bewertungsgrundstücks. An der Nordseite des Flurstücks 1531/9 biegt die Hartmannshofer Straße in einem 90° Bogen nach Westen in die Peter-Dörfler-Straße. In der Verlängerung des Gehwegs entlang der Hartmannshofer Straße führt eine Freitreppe zur höher gelegenen Allacher Straße, die in ostwestlicher Richtung verläuft und in östlicher Richtung über die Gleisanlagen der S-Bahn und Regionalbahn führt.

Nordöstlich grenzt ein kiesgebundener Fußweg an das Grundstück; neben dem Fußweg steigt die begrünte Böschung an, die bis zur Allacher Straße reicht. Die Flurstücke 1531/77, 1531/ 138 und 1531/139 werden südöstlich durch das Kiesbett der 2-spurigen S- Bahn- bzw. Regionalbahntrasse, die nach Regensburg führt, begrenzt. Südwestlich, bedingt durch den schrägen Grundstücksverlauf, grenzen drei Grundstücke an. Das nördliche Flurstück 1983/41 ist mit einem Trafohaus der Stadtwerke München und die daran südlich angrenzenden beiden Nachbargrundstücke sind mit erdgeschossigen Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut.

Baurecht: Nach telefonischer Auskunft der Lokalbaukommission München ist für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich, nach Auskunft der LBK München, auf das Flurstück 1531/9.

Verlängerter Vorbescheid mit Datum vom 25.06.2024

Für die mögliche Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks existiert eine Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids vom 25.06.2024; die Geltungsdauer wird für zwei Jahre verlängert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich gemäß § 30 Abs. 2 i.V. 34 Bau GB zu beurteilen. Dieser Bereich ist geprägt durch eine stark durchgrünte, aufgelockerte Bebauung. Es existiert eine straßenseitige Baulinie mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und eine rückwärtige Baugrenze von ca. 5 m bis ca. 12,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1531/9.

Lt. Vorbescheid ist eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) für den Bauantrag erforderlich.

Der UNB Flächenhafter Naturschutz liegen aktuelle Kartierungen vor, die zeigen, dass die gemäß § 44 BNatSchG streng geschützte Zauneidechse 2005 auf den angrenzenden Flächen zur Bahn gefunden wurde.

Altlasten: Es liegt ein Altlastengutachten, eine orientierende Untersuchung des Untergrunds der Hartmannshofer Straße, 80997 München, Flurstücke 1531/9, 1531/76, 1531/84 vom 16.10.2014 vor. Die Analyseergebnisse und Geländebefunde ergeben keine Hinweise auf das Vorliegen bodenschutzrechtlich relevanter Verunreinigungen.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich Umweltschutz, Altlasten, Abbrüche, RKU-IV-11 der Landeshauptstadt München teilte am 12.03.2025 mit, dass die Flurstücke 1531/77 und 1531/139 nicht als Altlastenverdachtsflächen erfasst sind.

Schalltechnische Untersuchung: Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.
Als Schallschutzmaßnahmen sind eine „aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Abschirmung (Wall, Wand oder Wall-/Wandkombination) mit einer Höhe von 4,3 m vorgesehen.“

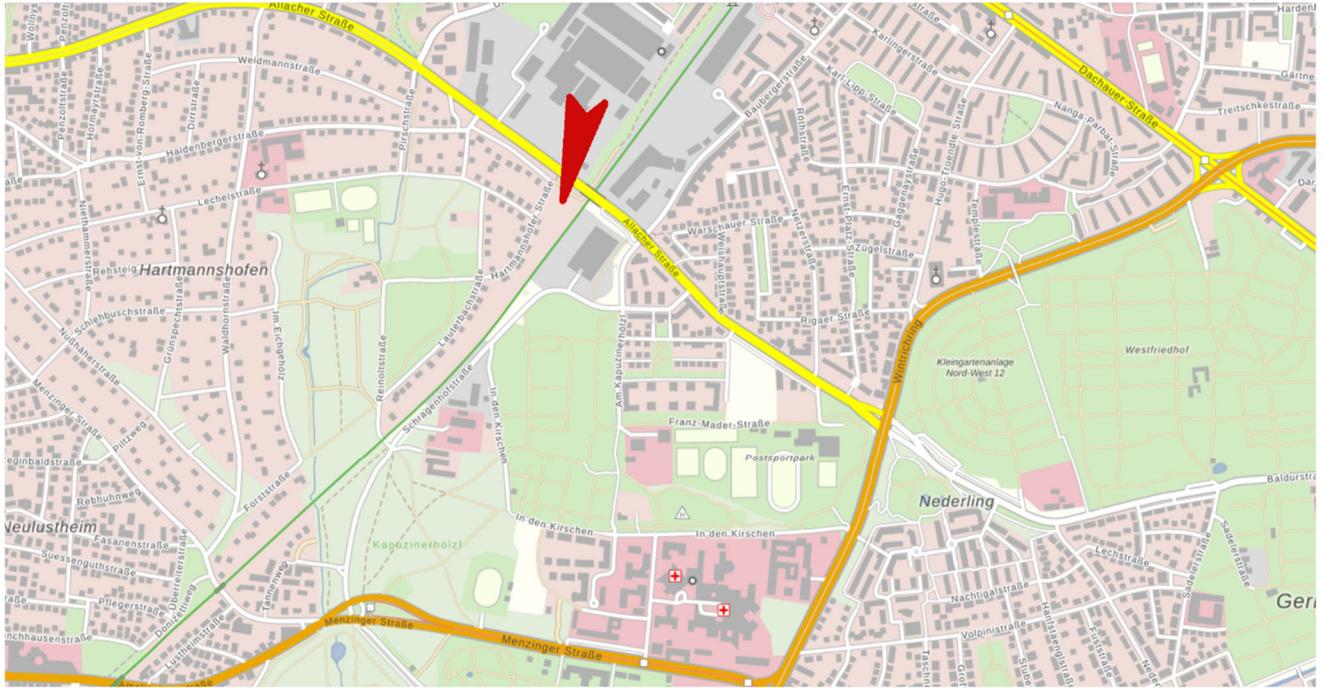
„Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Gesamtschalldämmmaßen der Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.“

Verkehrswert: Flurstücke 1531/9, 1513/84, 1531/139, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 01.07.2024 mit **8.400.000 EURO** in miet- und lastenfreiem Zustand

Flurstück 1531/77, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 01.07.2024 mit **5.000 EURO** in miet- und lastenfreiem Zustand

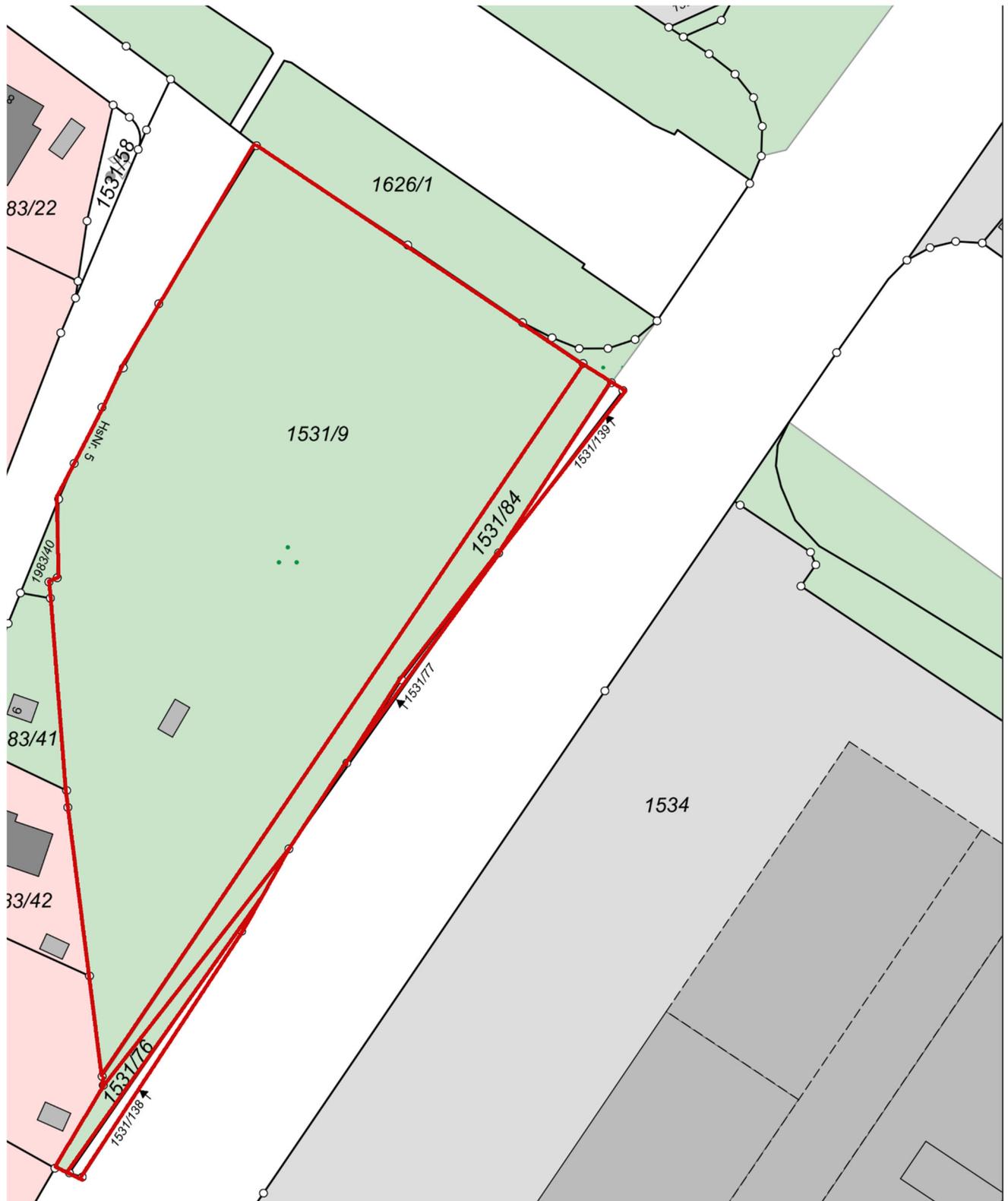
Flurstücke 1531/76, 1531/138, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 01.07.2024 mit **40.000 EURO**, in miet- und lastenfreiem Zustand

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Blick von d. Allacher Straße



Weg an der Nordostseite des Grundstücks



Nordwestansicht mit Gehweg



Flurstück 1531/9 mit Büschen