



OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2024-1-1201-0 vom 06.06.2024 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **Grundstück Flst. 228/47, Gemarkung Bogenhausen**,
Grundstücksgröße 690 m²,
bebaut mit dem Ein-/Zweifamilienhaus **Merzstr. 6**,
Baujahr ca. 1924, KG, EG, OG, DG,
Umbau u. Teilmodernisierung ab den 1930er-Jahren,
Geschossfläche ca. 259 m²,
Wohnfläche überschlägig ca. 174 m²
und angenommener
weiterer Bebauungsmöglichkeit (Baurechtsreserve)

Lage: Merzstr. 6, 81679 München (Bogenhausen)

Verkehrswert: **7.500.000,- €** (i.W.: sieben_Millionen_fünfhunderttausend Euro)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 08.04.2024

Grundbuch: Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 2356:
Flst. 228/47, Merzstr. 6, Gebäude- und Freifläche, zu 690 m²

Grundstück: Mittelgrundstück mit nicht optimalem Zuschnitt, relativ schmal im Westteil an der Merzstraße und nach Osten hin im rückwärtigen Teil breiter werdend.

Das Bauliniengefüge liegt im Westteil, das bestehende Haus steht im Ostteil außerhalb des definierten Bauraums.

Teilweise ist alter Baumbestand im Bauraum vorhanden.

Es sind keine altlastenverdächtigen Vornutzungen bekannt, keine weiteren Angaben zum Untergrund, es werden ortsübliche Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angenommen, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

Erschließung: Das Grundstück ist erschlossen, es liegt mit seiner Westseite an der Merzstraße, Anschlüsse für Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Haus Merzstr. 6: Einfamilienhaus über annähernd quadratischer Grundfläche von ca. 9,1 m x 11,3 m, mit Teil-KG, EG, OG und DG (Walmdach), erbaut ca. 1924, ab den 1980er-Jahren umgebaut und teilmodernisiert, zum Stichtag ist der Grundriss in eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG mit Räumen im DG aufgeteilt.

-
- Konstruktion:** Massivbau, Streifenfundamente, Außenwände im Keller aus Beton, ca. 40 cm stark, ab Erdgeschoss Ziegelwände ca. 32 cm stark, nicht tragende Innenwände ca. 12 cm und 15 cm stark. Kellerdecke Eisenbeton, ab EG Holzbalkendecken, Fassaden verputzt und hell gestrichen, mit horizontalen Putzgliederungen und Eckpfeilern, vorspringender Traufkasten, verputzt und weiß gestrichen. Holzdachstuhl als Walmdachkonstruktion, Dachneigung ca. 42°, Aufschiebling am Traufkasten, Holzschalung mit Dichtungsbahn, Dachdeckung rote Bibeschwanzziegel, kleine Gaubenkonstruktionen, Spenglerarbeiten in Kupferblech, Dachdeckung und Holzschalung lt. Angabe ca. 1984 erneuert.
- Grundrisse:** Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen teils mit Durchgangszimmern ist nicht optimal, das DG ist nur teilausgebaut in sehr einfachem Standard.
- Ausstattung:** Die Ausstattung stammt teils noch aus dem Baujahr um 1924, teils aus der Umbauzeit in den 1980er Jahren und späteren Teilmodernisierungen in den 2000er Jahren. Historische bzw. nachgebaute Fensterelemente, weiß lackiert mit Sprossenteilungen, im Erdgeschoss aus ca. 2001, weiß lackierte Holzfensterläden; Bodenbeläge Fischgrätparkett bzw. Fliesen; Holzwangentreppen, klar lackiert; Türen Holzumfassungszargen, Türblätter mit Kassettenstruktur, weiß lackiert, Bad EG aus 2016, Bad OG aus den 1980er-Jahren; Öl-Zentralheizung, Kessel aus 1995, Öltank im KG, Warmwasserbereitung über Elektroboiler.
- Energieausweis:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Garage:** keine Garage und kein KFZ-Stellplatz vorhanden
- Nutzung:** Zum Stichtag steht die Wohnung im EG leer und ist nicht vermietet, die Wohnung im OG ist vermietet. Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.
- Bebaubarkeit:** Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück Flst. 228/47 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Das bestehende Wohnhaus steht außerhalb des Bauliniengefüges. Bei einer Neuentwicklung könnte wahrscheinlich zusätzlich zum Bestandsgebäude auch ein zusätzlicher Baukörper innerhalb des vorhandenen Bauraums realisiert werden. Auch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine komplette Neubebauung könnte vorstellbar sein.
- Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München, der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.
- Anlagen:** Lageplan und Luftbild, Grundrisse, Fotos

Lageplan

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet

M.: ca. 1 : 1.000

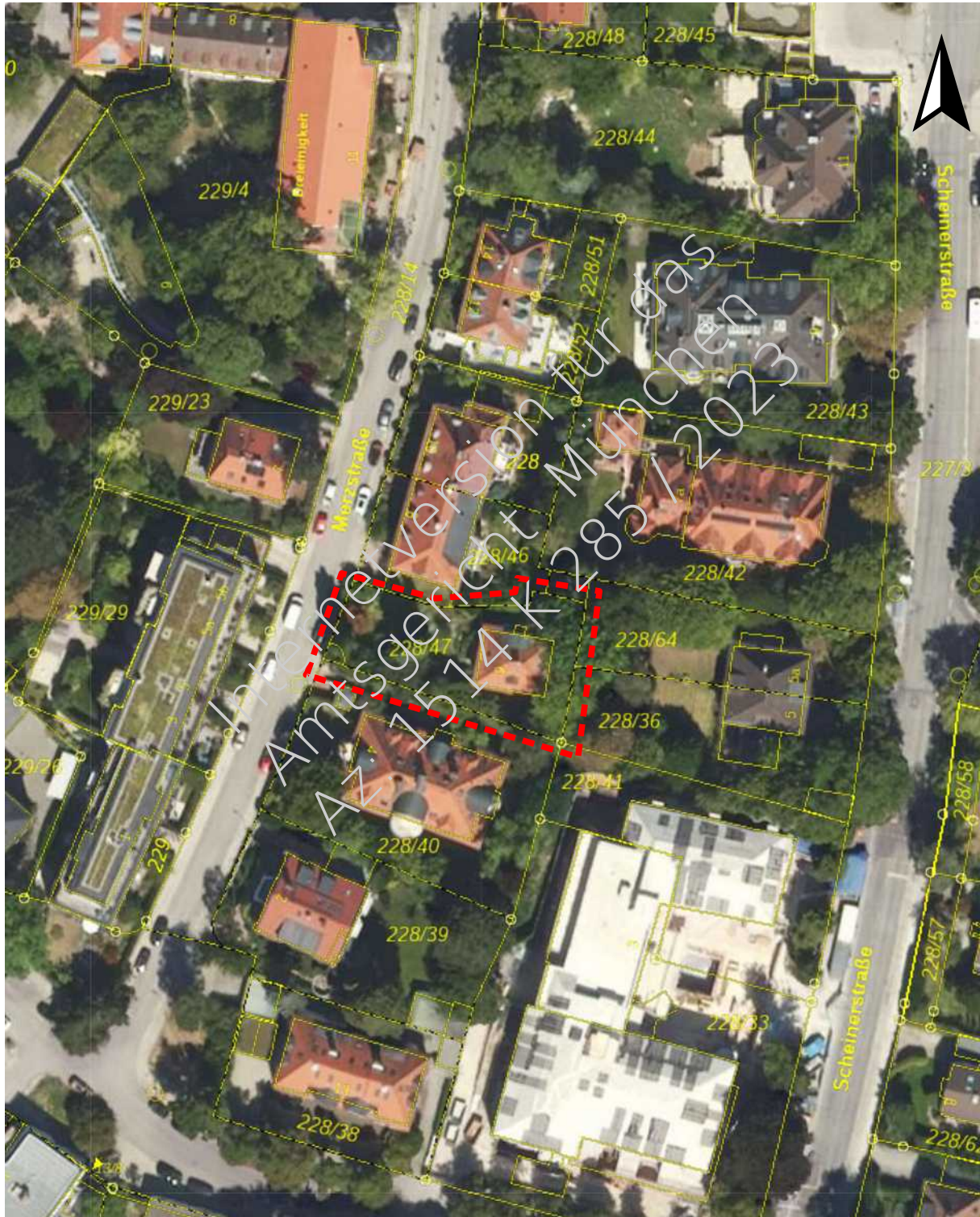


Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.000

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet

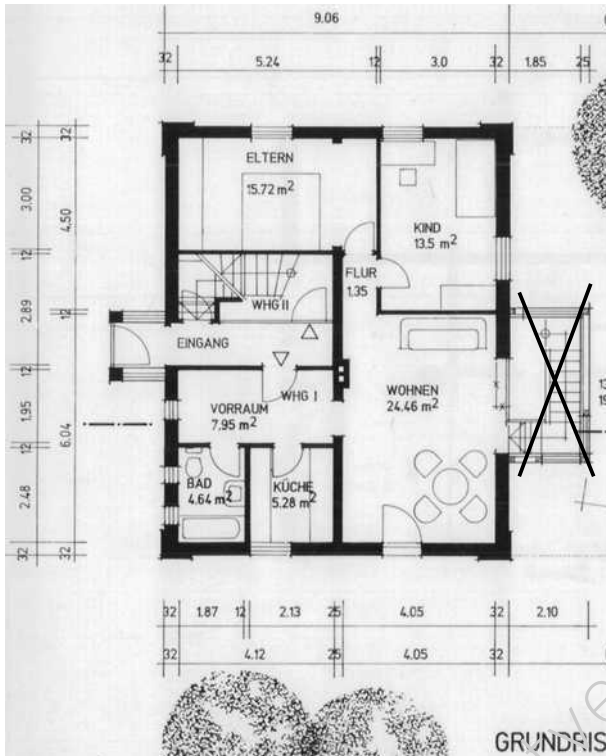


Merzstr. 6

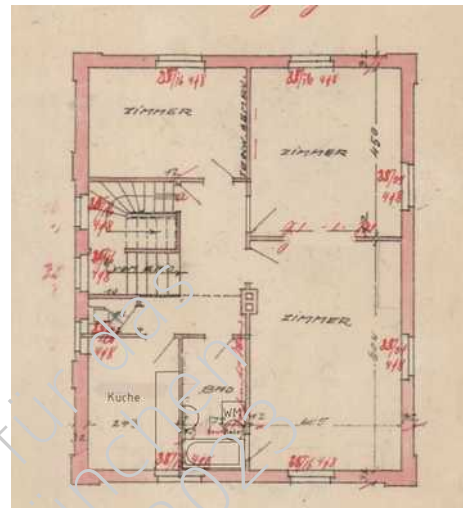
Grundrisse
KG, EG, OG, DG



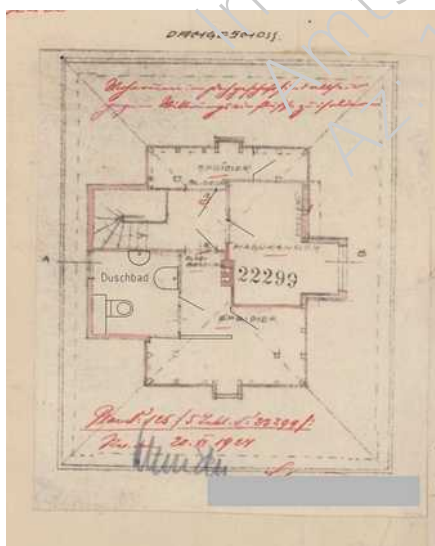
verkleinert,
ohne Maßstab



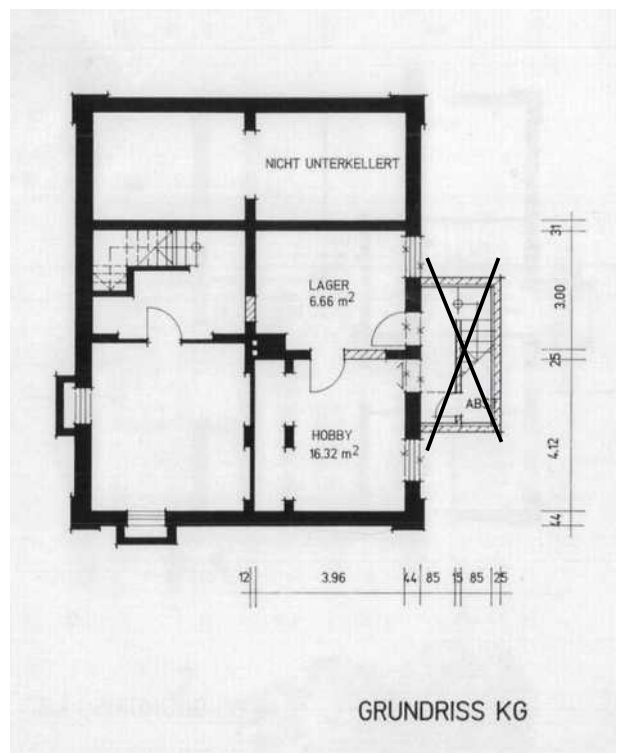
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

Fotos

Grundstück Flst. 228/47, Merzstr. 6



Ansicht Grundstück von Westen, Merzstraße



Blick vom Gartentor nach Osten



Haus Merzstr. 6, Ansicht von Westen



Ansicht Nordseite mit Hauseingang



Flur im EG, rechts Zugang zu Whg. im EG,
links Glaselement mit Zugang zu Whg. im OG



Wohnzimmer im EG, Südwestecke