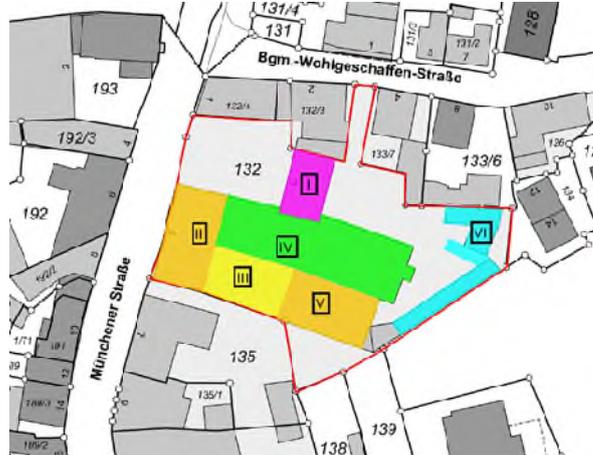


Bewertungsobjekt: Grundstück Flst. **132**, bebaut mit unterschiedlich genutzten, **abrisswürdigen Gebäuden**. Auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück Nr. 132 befindet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus diversen Bauwerken unterschiedlicher Entstehungszeit mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Bauwerke sind zumeist aneinanderggebaut.

Die jeweiligen Gebäudeteile werden im Gutachten bezeichnet wie folgt:



- I: Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten; EG, OG, DG, vmtl. teilunterkellert
- II: Gaststätte, Wohnungen; EG, OG, DG, vmtl. teilunterkellert
- III: Lager; EG, nicht unterkellert
- IV: Spielothek, Pension; KG, EG, OG
- V: Lager, ehemalige Reithalle; EG
- VI: Umgenutzte ehemalige Pferdestallung; EG, OG

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz in zentraler Ortskernlage von Mering.

Lage: Münchener Straße 3 und 5 | 86415 Mering

Grundstücksgröße: Flurstück 132 zu 3.059 m²

Detailangaben:

Baujahre: Zu den im Laufe der Jahre entstandenen und sich kontinuierlich veränderten Grundstücksbebauungen bzw. Gebäudenutzungen sind der gemeindlichen Baubehörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:

- 18.08.1966 Neubau eines Ladens, Kegelbahn und Garage
- 1966 Einbau Ölfeuerung (Bescheid fehlt)
- 05.08.1969 Ausbau OG und Einbau von 2 Ölfeuerungsanlagen
- 03.11.1970 Errichtung Werbeanlage (Riegele)
- 20.06.1974 Errichtung einer Reithalle
- 09.07.1974 Errichtung Pferdestall
- 11.07.1974 Errichtung Stützmauer
- 01.08.1974 Fassadenänderung
- 18.11.1977 Fassadenänderung
- 02.04.1980 Umbau, Erweiterung, Fassadenänderung Wohn- und Geschäftshaus (Bauantrag fehlt)
- 30.08.1983 Bauliche Änderungen
- 14.11.1989 Nutzungsänderung Pferdestall in 6 Apartments
- 30.05.1994 Nutzungsänderung Einbau Billiard- und Freizeittreff
- 06.12.1994 Errichtung Werbeanlage (Spielothek)
- 30.01.1997 Erweiterung des best. Billiard- und Freizeittreffs
- 17.07.1997 Werbeanlage Ottoshop

Bruttogrundfläche: Summe BRI aufstehende Bebauung auf Flst. 132 gesamt: ca. 13.216 m³

Derzeitige Nutzung: Teils Wohn- teils Gewerbenutzung zum Bewertungsstichtag.

Baubeschreibung, angetroffener Zustand:**Gebäudeteil I, zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutztes Gebäude**

Gebäudetyp: Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten, soweit ersichtlich und bekannt, massiver Bauweise, bestehend aus einem Erd-, Ober-, und Dachgeschoss, vmtl. teilunterkellert

Fundament: Nicht genau bekannt

Außenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Trennwände: Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Böden / Decken: Nicht genau bekannt

Dach: Walmdach, Dachhaut: Biberschwanz

Eingangsbereiche zu den Gewerbeeinheiten im EG an W-Fassade: Tlw. nicht barrierefreie Zugangsbereiche, vorangestellte kleine Metalltreppe-Anlage

Hofseitige Nebeneingänge an O-Fassade: Nicht barrierefrei, vorangestellte Treppenstufen bzw. im Geländebereich auslaufendes massives Podest

Treppe: Eingangsbereich-Treppenhaus massiv; EG-UG massiv; EG-OG Holzkonstruktion

Heizung/Warmwasser: Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage

Kelleraußentreppe: -

Zustandsmerkmale: Soweit ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich die Innenbereiche – soweit ersichtlich – in einem instandhaltungsbedürftigen und überwiegend sanierungswürdigen baulichen Zustand. Teilbereiche, insbesondere die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sowie die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich und konnten insofern nicht in Inaugenschein genommen werden. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet. Einen Eindruck der einsehbaren Bereiche gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Gebäudeteil II, zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutztes Gebäude

Gebäudetyp:	Gaststätte (EG), Wohnungen (OG, DG), soweit ersichtlich und bekannt, massiver Bauweise, bestehend aus einem Erd-, Ober-, und Dachgeschoss, soweit bekannt und ersichtlich teilunterkellert
Fundament:	Nicht genau bekannt
Außenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Trennwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Böden / Decken:	Nicht genau bekannt
Dach:	Walmdach, Dachhaut: Biberschwanz; Teilbereich mit Flachdach
Eingangsbereich zur Gaststätte im EG an N-Fassade:	Nicht barrierefreier Zugang, dreistufiges massives Treppenpodest
Eingangsbereich zu den Wohnungen im OG und DG an N-Fassade;	Nicht barrierefreier Zugang über dreistufiges massives Treppenpodest, zum Treppenhaus in die Obergeschosse über Flur Gaststätte
Nebenzugang Wohnungen über Hinterhofsituation im Bereich O:	Nicht barrierefreier Zugang über Hinterhof ausgehend von Gebäudetrakt IV
Treppe:	EG-KG massiv; EG-OG Holzkonstruktion; OG-DG Holzkonstruktion
Heizung/Warmwasser:	Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

Ausstattung / Innenbereiche:

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich die Innenbereiche – soweit ersichtlich – in einem instandhaltungsbedürftigen und überwiegend sanierungswürdigen, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand. Teilbereiche, insbesondere die Gasträume im EG sowie die Wohnung im Obergeschoss waren nicht zugänglich und konnten insofern nicht in Inaugenschein genommen werden. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet. Einen Eindruck der einsehbaren Bereiche gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Gebäudeteil III, zu Lagerzwecken genutztes Gebäude

Gebäudetyp:	Als Lager zweckentfremdetes ehemaliges Veranstaltungsgebäude (Kino, lt. Planunterlagen), soweit ersichtlich und bekannt, massiver Bauweise, bestehend aus einem Erdgeschoss; Anmerkung: der Gebäudeteil konnte von innen nicht besichtigt werden
Fundament:	Nicht genau bekannt

Außenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Trennwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Böden / Decken:	Nicht genau bekannt
Dach:	Satteldach, Dachhaut: Bitumendachpappe
Eingangsbereich an W-Fassade, straßenseitig:	Nicht barrierefreier Zugang, mehrstufiges massives Treppenpodest, überdacht, eingezogener Fassaden-/Eingangsbereich
Treppe:	-
Heizung/Warmwasser:	Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich der Gebäudeteil – soweit von außen ersichtlich – in einem instandhaltungsbedürftigen und sanierungswürdigen, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand. Die Innenräumlichkeiten des Gebäudeteils konnten nicht in Inaugenschein genommen werden. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet.

Gebäudeteil IV, zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutztes Gebäude

Gebäudetyp:	Spielothek, Pensionsbetrieb, soweit ersichtlich und bekannt, massiver Bauweise, bestehend aus einem Keller-/bzw. Untergeschoss, einem Erd- und einem Obergeschoss
Fundament:	Nicht genau bekannt
Außenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Trennwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Böden / Decken:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Dach:	Flachgeneigtes Satteldach, Dachhaut nicht genau bekannt
Spielothek im EG, Eingangsbereich an N-Fassade:	Barrierefreier Zugang über provisorisch angelegte Rampe an einstufigem Eingangspodest, überdacht, eingezogener Fassaden-/Eingangsbereich
Pension im OG, Ein- bzw./Zugangsbereich an N-Fassade:	Nicht barrierefreier Zugang über Treppenhaus Gebäudeteil I (lt. Planunterlagen seinerzeitiges Hotel), Flur / Übergangsbereich zwischen beiden Gebäudeteilen I und IV
Treppe:	-
Heizung/Warmwasser:	Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage

Kelleraußentreppe: -

Zustandsmerkmale: Soweit ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich die Innenbereiche des Gebäudeteils - obgleich von teilweise bereits erfolgten (z. B. im EG) bzw. in Ansatz befindlichen (z. B. im OG) baulichen Maßnahmen - in einem sanierungsbedürftigen sowie maroden (z. B. im KG), verbrauchten baulichen Zustand. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet. Einen Eindruck der einsehbaren Bereiche gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Gebäudeteil V, zu Lagerzwecken genutztes Gebäude

Gebäudetyp: Als Lager zweckentfremdete ehemalige Reithalle, soweit ersichtlich und bekannt, massiver Bauweise, bestehend aus einem Erdgeschoss; Anmerkung: der Gebäudeteil konnte von innen nicht besichtigt werden

Fundament: Nicht genau bekannt

Außenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Trennwände: Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Böden / Decken: Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Dach: Flachgeneigtes Satteldach, Dachhaut nicht genau bekannt

Zugangsbereich
im EG an O-Fassade: Provisorisch anmutend angelegter Betonkeil mit großformatigen Eisenplatten belegt

Treppe: -

Heizung/Warmwasser: Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage

Kelleraußentreppe: -

Zustandsmerkmale: Soweit von außen ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich der Gebäudeteil – soweit von außen ersichtlich – in einem instandhaltungsbedürftigen und sanierungswürdigen, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand. Die Innenräumlichkeiten des Gebäudeteils konnten nicht in Inaugenschein genommen werden. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet.

Gebäudeteil VI, umgenutzte ehemalige Pferdestallung

Gebäudetyp:	Umgenutzte ehemalige Pferdestallung, soweit ersichtlich und bekannt, gemischter Bauweise massive Grundkonstruktion mit Holzdecken, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss; Anmerkung: der Gebäudeteil konnte von innen nicht besichtigt werden
Fundament:	Nicht genau bekannt
Außenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Trennwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Böden / Decken:	Nicht genau bekannt, vmtl. Holzkonstruktion
Dach:	Hauptgebäude: Pultdach, Dachhaut nicht genau bekannt; Gebäudeanbauten teilw. Satteldach mit Biberschwanzeindeckung, tlw. flachgeneigtes Pultdach Dachhaut nicht genau bekannt vmtl. Bitumendachpappe
Zugangsbereich, Erschließung OG an NW-Fassade:	Überdachte Außentreppeanlage aus Beton nebst Laubengang
Treppe:	Überdachte geradläufige Außentreppeanlage
Heizung/Warmwasser:	Nicht genau bekannt, im gesamten Gebäudekomplex befindet sich sowohl eine öl- als auch gasbefeuerte Heizungsanlage
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich der Gebäudeteil – soweit von außen ersichtlich – in einem instandhaltungsbedürftigen und sanierungswürdigen, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand. Die Innenräumlichkeiten des Gebäudeteils konnten nicht in Inaugenschein genommen werden. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet.

Nebengebäude

Das Bewertungsgrundstück konnte nicht vollumfänglich eingesehen werden. Der Zugang zu den Außenanlagen im südlichen Grundstückseck war beispielsweise nicht zugänglich, eine Fotoaufnahme wurde „blind“ über / oberhalb der versperrten Zugangstüre aufgenommen.

Auf dem Grundstück befanden sich - soweit ersichtlich und bekannt - keine weiteren Nebengebäude. Auf eine Beschreibung zum Bewertungsstichtag möglicher weiterer, nicht amtlich dokumentierter vorhandener Baulichkeiten (z. B. mögliche kleinere Holzverschläge o. a.), wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht eingegangen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Allgemein:

Wie bereits aufgeführt, zeigten sich die aufstehenden Gebäude in einem überwiegend verbrauchten und erheblich schadhafte baulichen Zustand. Die Außenanlagen hinterließen einen ungepflegten, überwiegend sanierungswürdigen Gesamteindruck.

Es waren eine Vielzahl diverser Mängel, alters- und gebrauchsbewingter Abnutzungerscheinungen vorhanden. In den letzten Jahrzehnten wurden - soweit ersichtlich - Erhaltungsmaßnahmen im notwendigen Rahmen nicht durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden zahlreichen baulichen Auffälligkeiten wurde auf eine detaillierte Einzelaufzählung verzichtet. Dies würde den Auftragsumfang deutlich überschreiten. Diesbezügliche Untersuchungen können im Übrigen nur durch einen entsprechenden Fachgutachter bzw. Bausachverständigen durchgeführt werden. Es werden daher lediglich stichpunktartig dominierende bauliche Auffälligkeiten exemplarisch und pauschal aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschließend (siehe auch Fotodokumentation als Anlage).

Außenanlagen:

- Insgesamt vernachlässigter, ungepflegter Zustand

Aufstehende Bebauung:

- Insgesamt - soweit beurteilbar - schadhafter, sanierungsbedürftiger baulicher Zustand an Gebäudehülle und soweit ersichtlich vmtl. teils am Tragwerk
- Energetischer Zustand heutigen Anforderungen nicht genügend (Dämmung Gebäudehülle, Fenster, Heizung)
- Putzabplatzungen an den Außenfassaden, stark verfärbte Fassadenflächen
- Sanierungsbedürftige Dachflächen, Bauteile / Dachflächen tlw. vmtl. mit Faserzement-Wellplatten
- Verbrauchte außenliegende Holzbauteile
- Innenbereiche: überwiegend verbrauchter baulicher Zustand an Haustechnik und Gebäudeoberflächen; tlw. Aufputz verlegte Leitungen, tlw. offene Leitungen
- Tlw. massive Feuchtigkeit in den jeweiligen Kellergeschossbereichen
- Innenhof KG, vermooste Bauteilflächen
- Im Innenhof vorhandene Hebeanlage defekt, Gerüche von Feuchtigkeit und Fäkalien
- Schadstoffe im Baubestand wie z. B. PCB (Polychlorierte Biphenyle), PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Asbest, den jeweiligen Entstehungszeiten entsprechend nicht ausschließbar

Verkehrswert: **rd. 1.930.000 €** – für das unbelastete Grundstück (Flurstück 132) –

Hinweis: Der Verkehrswert bezieht sich auf den Grundstückswert / Restwert bei Annahme einer Abrissmaßnahme

Besonderheiten:

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Die in dem betreffenden Grundbuch in Abteilung II unter den laufenden Nummern 1 bis 4 eingetragenen Rechte sind gemäß dem Gerichtsauftrag hinsichtlich möglicher Wertminderung gesondert zu betrachten. Etwaige Wertnachteile durch diese Rechte sind in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert auftragsgemäß nicht enthalten und werden nachfolgend gesondert ausgewiesen (nähere Angaben siehe unter Ziffer 4.1 „Grundbuch“ im Gutachten).

Wertnachteil durch die Belastungen in Abt. II des betreffenden Grundbuchs, lfd. Nummer 1 bis 3:

Aufgrund nicht recherchierbarer Urkunden bzw. nicht umfänglich aussagekräftiger Inhalte sowie nicht bekannter Grundlagen zu den in den Bewilligungen beschriebenen Vereinbarungen, ist der Werteinfluss der eingetragenen Rechte unter den laufenden Nummern 1 bis 3 nicht feststellbar.

Das aufgrund der vorbeschriebenen vorhandenen Eintragungen unter den laufenden Nummern 1 bis 3 in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Risikos einer insgesamt leicht verschlechterten Marktgängigkeit im Vergleich zu einem unbelasteten Grundstück, wird mit einem Abschlag in Höhe von pauschal rd. 3.000 € (entspricht ca. 0,12 %) des unbelasteten Grundstückssachwertes am Ende des Gutachtens, unter Punkt 9.5 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, angemessen berücksichtigt.

Wertnachteil durch die Belastung in Abt. II des betreffenden Grundbuchs, lfd. Nummer 4:

Der **Wertnachteil** für das bewertungsgegenständliche Grundstück bei Bestehenbleiben der Rechte im Grundbuch in Abteilung II unter der laufenden Nummern 4 beläuft sich zum Zeitpunkt der Bewertung nach sachverständiger Einschätzung auf **rund 8.400 €**.

Objektfotos:



Münchener Straße, vor dem Bewertungsgrundstück ...



... Blick Richtung O



Westlicher Hof des Bewertungsgrundstücks, im Hintergrund Gebäude I



Ehemaliges Gaststättengebäude (Gebäude II), Westfassade und Straßenseite



Grundstücks- und Gebäudedeck Flst. 132 mit angrenzendem Nachbargrundstück Flst 135



Teile der Südfassade Bebauung II, III und V auf Bewertungsgrundstück