

Objektbeschreibung:

Grundstück Flurstück Nr. 132/4 bebaut mit einem

Wohnhaus nebst Gewerbeinheit (Eiscafé) im Erdgeschoss.

Das Gebäude wurde – soweit bekannt – in Massivbauweise hergestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit gastronomischer Nutzung, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Dachboden.

Lage:

Münchener Straße 1 | 86415 Mering

Detailangaben:

Baujahre:

Zu der im Laufe der Jahre entstandenen und sich teilweise veränderten Gebäudenutzung sind der gemeindlichen Baubehörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:

- Ursprungsbaujahr nicht bekannt
- **1957** Erweiterung und Aufstockung der Zweigstelle Mering der Stadtsparkasse Friedberg
- **1967** Bauliche Veränderungen am Anwesen der Zweigstelle Mering der Stadtsparkasse Friedberg
- **1988** Einbau einer Eisdiele, Nutzungsänderung und Fassadenänderung

Wohn-/Nutzfläche:

Wohn- und Geschäftshaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 159 m ²	-	ca. 87 m ²
Erdgeschoss	ca. 159 m ²	-	ca. 113 m ²
1. Obergeschoss	ca. 159 m ²	ca. 120 m ²	-
2. Obergeschoss	ca. 159 m ²	ca. 120 m ²	-
Dachboden	ca. 159 m ²	-	(ca. 90 m ²) *
Gesamt:	ca. 795 m²	ca. 240 m²	ca. 200 m²

Nutzung:

Teils Wohn- teils Gewerbenutzung zum Bewertungsstichtag.

Erdgeschoss: **Eiscafé**

1. Obergeschoss: **Eine Wohneinheit** als Pächterwohnung (im Gutachten mit **W1** bezeichnet)
2. Obergeschoss: **Zwei Wohneinheiten** (im Gutachten mit **W2** und **W3** bezeichnet)

Dem Sachverständigen wurde im Ortstermin ein Gewerberaum-Mietvertrag (Mietobjekte: Räume im EG (Eiscafé), Wohnung im 1. OG, Kellerräume, sonstige Kellerräume) vorgelegt.

Von den zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss lagen dem Sachverständigen keine Mietverträge vor.

Baubeschreibung:

Gebäudetyp Wohn- und Geschäftshaus, soweit bekannt in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoss, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachboden.

Konstruktion

Fundament	Soweit bekannt, vmtl. Streifenfundamente
Außenwände	Soweit bekannt, massiv
Innenwände	Soweit bekannt, tlw. massiv, tlw. Trockenbau
Böden/Decken	Soweit bekannt, Massivdecken
Dach	Soweit ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung: Dachpfannen
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Soweit bekannt und ersichtlich, teilweise bereits ausgetauschte Fenster, Kunststoff-Fenster, isolierverglast
Terrasse/Balkon/Loggia	-
Eingangsbereich, Treppenhaus, Gebäude-Fassade O	Haupt-Hauseingang, Gebäudezugang über unmittelbar östlich angrenzendes Nachbargrundstück (s. a. Lageplan). Metall-Glas-Türe mit Oberlicht, Überdachung aufgrund Grenzbebauung mit unmittelbarem Gebäudeanschluss von Nachbargrundstück Flst 132/3; Klingel / Sprech-, Briefkastenanlage und Außenlicht vorhanden
Eingangsbereich und Straßenverkauf Eiscafé, Gebäude-Fassade N	Überdachter Eingang Eiscafé aufgrund Fassaden-Einzug im Grundriss, Markise vorhanden
Treppen-/haus Eingangsbereich O	KG-Dachboden: Massivtreppe mit Trittstufen-Belag; Metallgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Treppen-/haus Gewerbeeinheit, Eiscafé	Im Bereich des Grundriss-Ecks SW: EG-KG, Massivtreppe mit Fliesenbelag (Tritt- und Setzstufen), Metall-Handlauf auf massiver Brüstung im Treppenauge
Heizung / Warmwasser	Gasbefeuerte Zentralheizung; elektrisch betriebene WW-Bereitung; WW-Speicher nur für Gewerbeeinheit Eiscafé im EG
Außenanlagen	Grundstücksfläche nahezu gesamt überbaut
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, meist der Bauzeit bzw. Umbauzeit entsprechender durchschnittlicher, teils einfacher baulicher Gesamtzustand KG bis EG mit Sanierungs-/ Modernisierungserfordernissen. Soweit ersichtlich, meist der Bauzeit bzw. Umbauzeit entsprechender einfacher baulicher Gesamtzustand 1. OG bis Dachboden mit Sanierungs- / Modernisierungserfordernissen.

Ausstattung:

Die Ausstattung der **Gewerbeeinheit im Erdgeschoss** entspricht überwiegend der der Umbauzeit und zeigt sich den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich. Der Ausstattungsstandard ist als teilweise gut bis durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Ausstattung der **Wohneinheit im 1. OG** (im Gutachten mit **W1** bezeichnet) kann teilweise der Entstehungs- und Umbauzeit (etwa 60 / 70er Jahre) sowie teils vereinzelten Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (zuletzt etwa im Jahr 2018) zugeschrieben werden.

Von den beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss konnte lediglich die Wohnung (vom Treppenhaus kommend rechts, im Gutachten mit **W2** bezeichnet) besichtigt werden. Lt. Auskunft des Mieters der Gewerbeeinheit im EG und der Wohnung im 1. OG, haben die beiden Wohnungen **W2** und **W3** miteinander vergleichbare Ausstattungs- und Zustandsmerkmale.

Die Ausstattung der im Ortstermin besichtigten **Wohnung W2**, kann teilweise der Entstehungs- und Umbauzeit und teils vereinzelten Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zugeschrieben werden. Die Wohnung zeigte sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem teils erheblich ungepflegten, schadhaften und vermehrt sanierungsbedürftigem Zustand (z. B. deutlicher Schimmelbefall hauptsächlich im innenliegenden Bad sowie auch in den Wohnräumen). Eindrücke und weitere Details von den Ausstattungsmerkmalen können der anliegenden Fotodokumentation entnommen werden.

Nebengebäude

Das Grundstück Flst 132/4 ist nahezu gesamt überbaut, Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Zustand der baulichen Anlagen

Wichtige Hinweise zum baulichen Zustand:

Die im Rahmen des Ortstermins erkennbare Bausubstanz zeigte im Bereich der äußeren Fassadenflächen, neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen, einen in Teilbereichen instandsetzungsbedürftigen baulichen Zustand.

Aufgrund von lediglich vereinzelten und bereits einige Jahre zurückliegenden, durchgeführten baulichen Erhaltungsmaßnahmen, zeigte sich das Gebäude mit Ausnahme der Einheit im Erdgeschoss innen – außen wie innen – in einem vermehrt sanierungs- und modernisierungswürdigen baulichen Zustand. Die Grundrissgestaltung, die Raumaufteilung sowie die Raumhöhen und die Belichtungsmöglichkeiten des Gebäudes sind den Ansprüchen für wohnwirtschaftliche sowie für gastronomische Zwecke als gerecht werdend zu beurteilen.

Der Stand der Haustechnik wie z. B. die sanitären Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes genügt – soweit für den Sachverständigen ersichtlich und bekannt – heutigen Anforderungen vermutlich nicht mehr vollumfänglich. Ein Energieausweis i. S. d. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Folgende dominierende bauliche Auffälligkeiten waren im Ortstermin u. a. ersichtlich, Aufzählung nicht abschließend:

Wohngebäude mit Gewerbeeinheit allgemein:

- Übliche gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Spuren von Feuchtigkeit und Farb- / Putzabblätterungen sowie Fehlstellen an den Sockelbereichen sowie teilweise auch an der Gebäudeaußenfassade der aufgehenden Geschosse (z. B. Fassade S, 1. OG: Brüstungsbereich mit Feuchtigkeitsspuren und Fehlstellen im Oberputz; Fassade W: unfachmäßig ausgeführte bzw. nicht vollendete Ausbesserungen am Oberputz)

- Ungepflegte, instandhaltungsbedürftige Außenfassade O, EG- / Eingangsbereich; Verklebte / zugeschmierte Fenster und Hauseingangstüre
- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade (z. B. noch nicht ausgetauschte Holzfenster)
- Austauschwürdige Klingel / Sprech- und Briefkastenanlage
- Vermooste Markise Gebäudefassade N
- Verschiedene Bereiche / bauliche Ausführungen der baulichen Anlage nicht den geltenden Brandschutz-Anforderungen genügend
- Diverse bauliche Auffälligkeiten aufgrund von Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- In Teilbereichen nicht abschließend hergestellte Bauteilverschlussarbeiten bzw. Innenputzarbeiten
- Sanierungserfordernisse am Rohr- und Leitungssystem
- Austauschwürdige Elektroinstallation (Schraubsicherungen, Zwischenzähler, nicht zeitgemäße Verteilung und Unterputzinstallation sowie Schalter und Steckdosen)
- Mangels Verteiler / Zähler lassen sich genaue anteilige Verbrauchskosten (Heizung, WW, Strom) auf jeweilige Einheiten nicht ermitteln / zuordnen

Gewerbeeinheit im EG (Eiscafé):

- Austauschwürdige Elektroinstallation (Sicherungen, Zwischenzähler, nicht zeitgemäße Verteilung und Unterputzinstallation sowie Schalter und Steckdosen)
- Feuchtigkeit an Innenseite Außenwand im Bereich des Kellergeschoss-Abgangs (zu den sanitären Anlagen) des Eiscafés

Wohnung W1 im 1. OG:

- Austauschwürdige Klingeltaster, Schalter und Steckdosen
- Alte, teils abgewohnte Innentüren (Türzargen und Türblätter)
- Unsauber / unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse (Boden/Wand; Boden/Boden)
- Unfachmännisch verlegte Bodenbeläge (z. B. klaffende Spalten zwischen Einzelplatten im Laminatbodenbelag); tlw. stark abgenutzte Flächenbereiche
- Überwiegend modernisierungswürdige Sanitärbereiche
- Instandsetzungsbedürftige / austauschwürdige Heizflächen
- Ansätze von Schimmelbildung auf Fensterdichtung

Wohnung W2 (rechts) im 2. OG:

- Austauschwürdige Klingeltaster, Schalter und Steckdosen
- Alte, teils abgewohnte Innentüren (Türzargen und Türblätter)
- Unsauber / unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse (Boden/Wand; Boden/Boden)
- Instandsetzungsbedürftige / austauschwürdige Heizflächen
- Allgemeiner Sanierungsbedarf im innenliegenden Dusch-Bad: z. B. nicht fachmännisch herstellter Einbau der Duschtasse; maroder Zustand der abgehängten Trockenbaudecke mitmassivem Schimmelbefall; vermutlich nicht funktionstüchtige Zwangsentlüftung; Loch in Raumwand
- Allgemeiner Sanierungsbedarf in den Wohnräumen wegen Schimmelbefall, insbesondere in den Raumecken; Löcher / Fehlstellen in Raumabschlüssen
- Offenliegende Wand-Steckdosen mit heraushängenden Kabeln

Wohnung W3 (links) im 2. OG:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war am Bewertungsstichtag nicht möglich. Lt. Auskunft des Mieters (Gewerbeeinheit EG u. Wohnung 1. OG) im Ortstermin, ist die Ausstattung und der bauliche Zustand vergleichbar mit der von Wohnung W2.

Die o. g. aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz

im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils. Die Würdigung des vorstehend-überschlägig beschriebenen Istzustandes der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, wird im Rahmen vorliegender Verkehrswertermittlung im Ansatz der Mieten, der Restnutzungsdauer sowie der Wahl des objektspezifischen Liegenschaftszinses entsprechend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag im Rahmen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird insofern nicht in Ansatz gebracht.

Verkehrswert

Verkehrswert

für das unbelastete Grundstück
Flst. 132/4 i. S. d. § 74a ZVG

rd. 735.000 €

(i. W.: siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Objektfotos



Blick in die Münchener Straße Richtung NO, Bewertungsobjekt (Pfeil)
rot gekreuzter Bereich Nachbargrundstück Flst 132



Ungefährer unbebauter Bereich des sonst vollständig überbauter
Bewertungsgrundstücks Flst 132/4, Gebäudefassade W



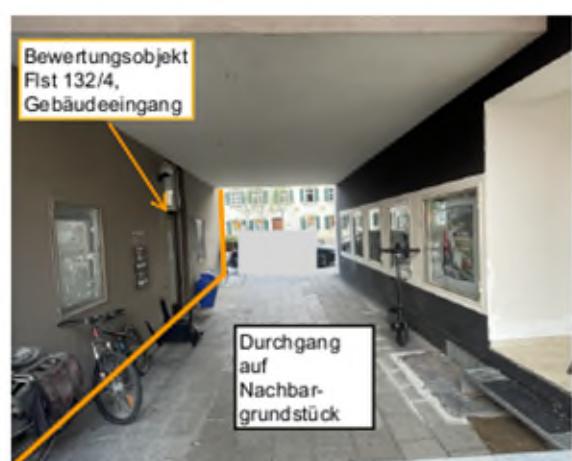
Wohngebäude mit Eiscafé im Erdgeschoss,
Südfassade ...



... und Nordfassade



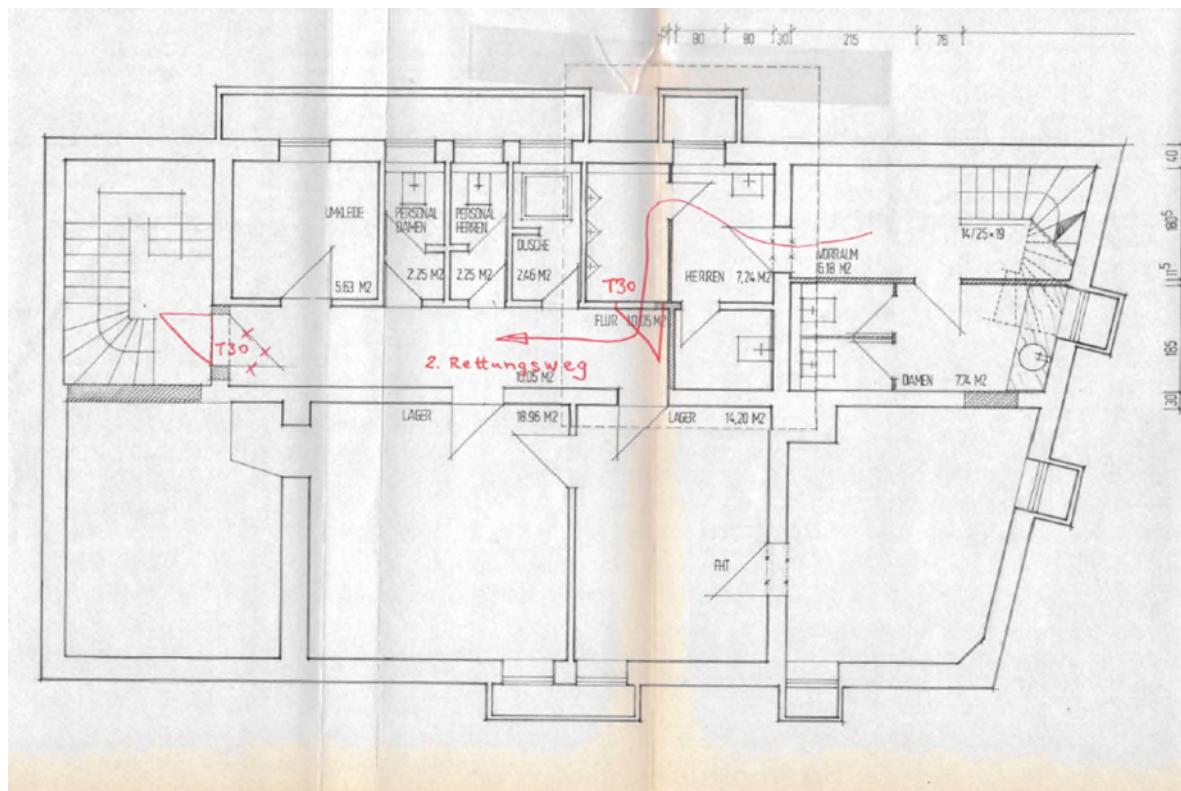
Blick auf Grundstück Flst 132/4 v. d.
Bgm.-Wohlgeschaffen-Str. mit Durchgang ...



... auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstück zum
Gebäudeeingang des Bewertungsobjekts

**Auszüge aus der jüngsten Baugenehmigungsakte
Einbau einer Eisdielen in das Anwesen Münchener Straße 1 in Mering
(Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)**

Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoss

