

Ehem. Gastwirtschaft mit großem Neubau



Ehem. Gastwirtschaft



Lagepläne



Grundrisse



Fotos

Grunddaten

Lageplan

Bestand ehem. Gastwirtschaft

Fotos ehem. Gastwirtschaft

Ausstattung

Lageplan Denkmalschutz

Bestand Anbau/Scheune

Fotos Hofstelle

Besonderheiten

Nutzungskonzepte

Fotos exklusives Wohnhaus

Baurechtliche Hinweise

Neubau exklusives Wohnhaus

Fotos Neubau Scheune

Historie

Neubau Scheune

Fördermittel

Lage – u. Ortsbeschreibung

Kaufpreis

1.690.000,00 € Verhandlungsbasis

Grunddaten

Lage: **91732 Merkendorf, Adlerstr. 4**

Baujahr ca. 17./18. Jh.

Wohn-Nutzfläche ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal): EG ca. 291,19 m²
OG ca. 314,70 m² } gesamt ca. 605,89 m²

Grundflächen: Anbau/Scheune (Baudenkmal): ca. 245,00 m²
Neubau exklusives Wohnhaus: ca. 150,00 m²
Neubau Scheune: ca. 106,00 m²

Grundstücksgröße : Flur-Nr. 86 ca. 2.014,00 m²



Ausstattung

Allgemein:

- Denkmalschutz
- Bodendenkmal
- Ensembleschutz
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA Abprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Abprache mit dem BLfD nötig)
- **sehr großer Garten**
- Innenhof (zwischen ehem. Gastwirtschaft, Wohnhaus und Scheune)
- Nebengebäude: - Anbau/Scheune (Baudenkmal)
 - Neubau exklusives Wohnhaus
 - Neubau Scheune

3



Ausstattung großer Neubau – exklusives Wohnhaus

- kein Baudenkmal
- **sehr hochwertig saniert**
- **exklusive Ausstattung**
- Außenschalung aus karbonisierter Douglasie
- große Garage im Erdgeschoss

Ausstattung ehem. Gastwirtschaft –

- Baudenkmal
- **sanierungsbedürftig**



4

Ausstattung Anbau/Scheune

- Baudenkmal
- **sanierungsbedürftig**



Ausstattung Neubau Scheune

- kein Baudenkmal
- **hochwertiger Neubau**
- **exklusive Ausstattung**



Historie – Baugeschichte des ehem. Gasthauses

Gasthaus, eingeschossiger Satteldachbau, Anbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel zur Stadtmauer, 18. Jh.;
Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, massiv mit Fachwerkgiebel, 17./18. Jh.

Historie der Stadt Merkendorf

Mit der Rheinbundakte und der Auflösung des Markgrafentums Ansbach fiel Merkendorf 1806 an das Königreich Bayern. Im Rahmen des Gemeindeedikts wurde im Jahre 1808 der Steuerdistrikt Merkendorf gebildet, zu dem Dürrnhof gehörte. Die Munizipalgemeinde Merkendorf entstand 1810 und war deckungsgleich mit dem Steuerdistrikt Merkendorf. Sie war in Verwaltung und Gerichtsbarkeit dem Landgericht Heilsbronn zugeordnet und in der Finanzverwaltung dem Rentamt Windsbach. Mit dem zweiten Gemeindeedikt (1818) wurde Dürrnhof nach Heglau umgemeindet. Nach 1820 jedoch spätestens 1824 wurde Weißbachmühle nach Merkendorf umgemeindet. Von 1857 bis 1862 gehörte Merkendorf zum Landgericht Gunzenhausen, ab 1862 zum Bezirksamt Gunzenhausen (1939 in Landkreis Gunzenhausen umbenannt) und ab 1865 zum Rentamt Gunzenhausen (1919 in Finanzamt Gunzenhausen umbenannt). Die Gerichtsbarkeit blieb beim Landgericht Gunzenhausen (1879 in Amtsgericht Gunzenhausen umbenannt). Die Gemeinde hatte ursprünglich eine Gebietsfläche von 6,593 km².

5
Im Jahre 1873 wurde die Friedenseiche am Gänswasen zur Erinnerung an die gefallenen Merkendorfer Soldaten im Deutsch-Französischen Krieg gepflanzt. Ein Jahr darauf wurde die Freiwillige Feuerwehr Merkendorf ins Leben gerufen und 1875 der Kriegerverein als Kampfgenossenverein gegründet. 1880 wurde eine Gendarmeriestation eingerichtet, 1886 die Sparkasse eröffnet und 1891 eine Postagentur und Telegraphenanstalt errichtet.

Im Jahre 1933 musste der gesamte Stadtrat aufgrund des Gleichschaltungsgesetzes vom 7. April 1933 zurücktreten. Es gab nur zwei Listen für die Neuwahl des Stadtrates, andere Parteien wurden nicht zugelassen. Die NSDAP erhielt sieben Sitze und die Kampffront Schwarz-Weiß-Rot einen Sitz. Bürgermeister blieben Wilhelm Hellein und Johann Buchner. Im selben Jahr wurde der Marktplatz in Hindenburg-Platz, der Sportplatz in Adolf-Hitler-Platz, die Hauptstraße vom Oberen Tor bis zur Reichsstraße 13 in Adolf-Hitler-Straße und die Adlerstraße in Ritter-von-Epp-Straße umbenannt. Da in der Stadt keine Juden lebten, gab es keine antisemitischen Ausschreitungen. 1939 wurden 142 junge Männer zum Kriegsdienst einberufen, von denen im Zweiten Weltkrieg 41 ihr Leben verloren oder vermisst wurden. Am Mittwoch, den 18. April 1945 beschossen beim Kampf um die Stadt heranrückende US-Amerikaner den Ort. Einige Gebäude gingen dabei in Flammen auf, darunter auch die Stadtkirche, die vollständig ausbrannte.

Seit dem 1. Juli 1972 gehört Merkendorf zum Landkreis Ansbach, ein Jahr später wurde es dem Amtsgericht Ansbach und dem Finanzamt Ansbach zugeordnet. Die Kommune verlor 1978 ihre Verwaltungseigenständigkeit und wurde mit weiteren fünf Gemeinden zur Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf zusammengeschlossen. Der damalige Bürgermeister Heinrich Helmreich klagte jedoch vor diversen Gerichten erfolgreich dagegen. Ihre Eigenständigkeit erlangte die Stadt schließlich 1980 wieder.

Besonderheiten

1. Voruntersuchung Baudenkmäler (ehem. Gastwirtschaft und ehem. Scheune)

2019 wurde eine Befunduntersuchung durchgeführt. Die folgenden Unterlagen sind über unser Büro erhältlich:

- a. Aufmaß
- b. Bauforschung
- c. Dendrochronologischer Untersuchungsbericht
- d. Tragwerksgutachten
- e. Nutzungsvarianten
- f. Massenermittlung
- g. Kostenschätzung für Nutzungsvariante 1

2. Nutzung Stadtmauerturm

Eine Nutzung des Stadtmauer Turmes beim Anwesen Adlerstraße 4 ist auch durch einen neuen Eigentümer kostenfrei möglich. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, darf dieses aber nicht verändert oder beschädigt werden. Es spricht jedoch nichts gegen eine denkmalverträgliche Nutzung. In den nächsten Jahren ist eine Sanierung des Turmes (Ziegel, Dachstuhl, ggf. Fundament) und eines Teiles der Stadtmauer auch auf der Innenseite, geplant. Die Bedingung für die Nutzung des Turmes ist, dass im Rahmen der Bauarbeiten am Turm und an der Stadtmauer das Grundstück (natürlich nach Absprache) betreten werden darf.

6

Baurechtliche Hinweise (Sanierung der ehem. Gastwirtschaft und der Scheune (Baudenkmal))

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor**. Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien eGbR übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils „**ca.-Maßangaben**“ ohne einen „**Maßstab**“. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterausügen, usw.

Fördermittel / Zuschüsse (Sanierung der ehem. Gastwirtschaft und der Scheune (Baudenkmal))

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem BLfD und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht das BLfD beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen. **Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.**

Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Bayer. Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

Eigenleistungen sind hier jederzeit möglich und werden auch vom BLfD anerkannt.

7 Diese sind nach Rücksprache mit dem BLfD abzustimmen und sachgerecht auszuführen. Für den sogenannten Verwendungsnachweis werden vom BLfD 13,- €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen und 15,50 €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen von Facharbeitern, anerkannt.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse. Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen. Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mitteln) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage. Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten**. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen. Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Steuern sparen ! (Sanierung der Baudenkmäler (ehem. Gastwirtschaft und Scheune))

Als eine der letzten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler. Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EstG und für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EstG.

Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, Schutz vor Inflation und großem Wertzuwachs. Je nach Höhe des Sanierungskosten-Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich**.

Fragen Sie Ihren Steuerberater !

Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung (Sanierung der Baudenkmäler (ehem. Gastwirtschaft und Scheune))

Nach dem Kauf 2019 der derzeitigen Eigentümer wurde eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt.

Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). **Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).**

- 8 — Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.

Förderprogramm KfW – Energieeffizienz Baudenkmal

Lage- und Objektbeschreibung

Merkendorf ist eine Stadt im Landkreis Ansbach und wird als „**Tor zum Fränkischen Seenland**“ bezeichnet.

Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße „**B13**“.

Kindergärten – Schulen – Arzt – Einkauf: Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können in Merkendorf getätigt werden.

Die Entfernung zu den nächsten größeren Städten beträgt nach:

- Gunzenhausen	ca. 27 km	ca. 24 Min
- Ansbach / Autobahnanschluss A6	ca. 43 km	ca. 33 Min.
- Nürnberg	ca. 58 km	ca. 41 Min.

Nähere Informationen unter: www.merkendorf.de

Unsere möglichen Dienstleistungen

- Kauf – Verkauf
- Voruntersuchung
- Sanierung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung

Ausführliche Informationen unter: www.die-denkmalschutz-immobilie.de

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

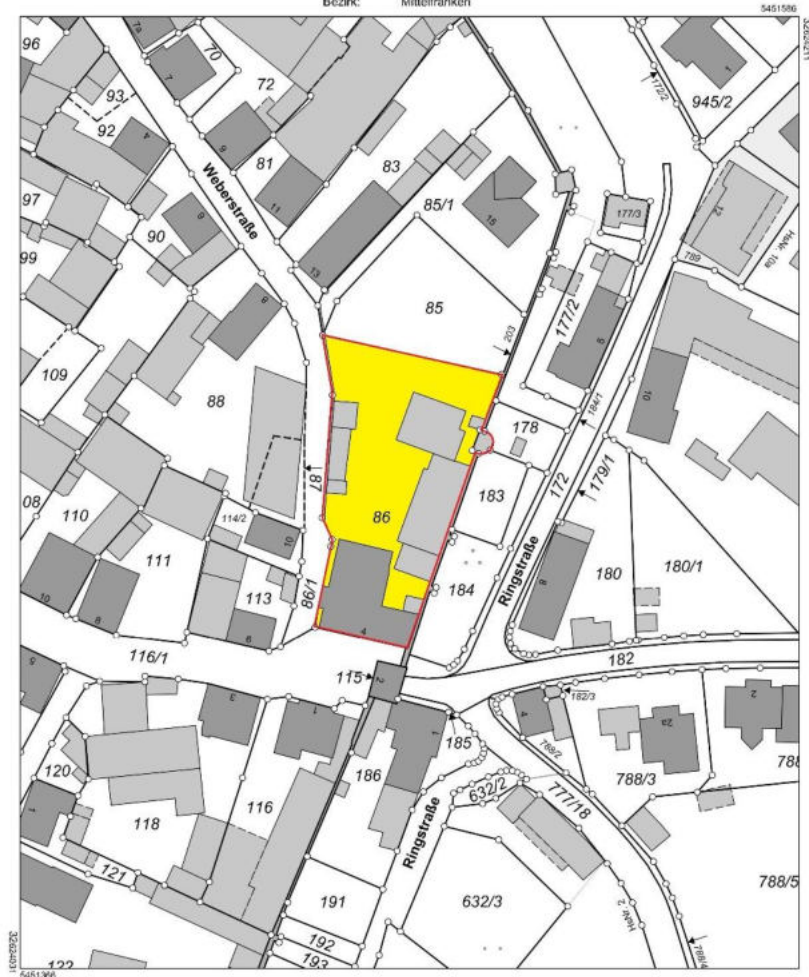
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 05.10.2023

Flurstück: 86
Gemarkung: Merkendorf

Gemeinde: Stadt Merkendorf
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.

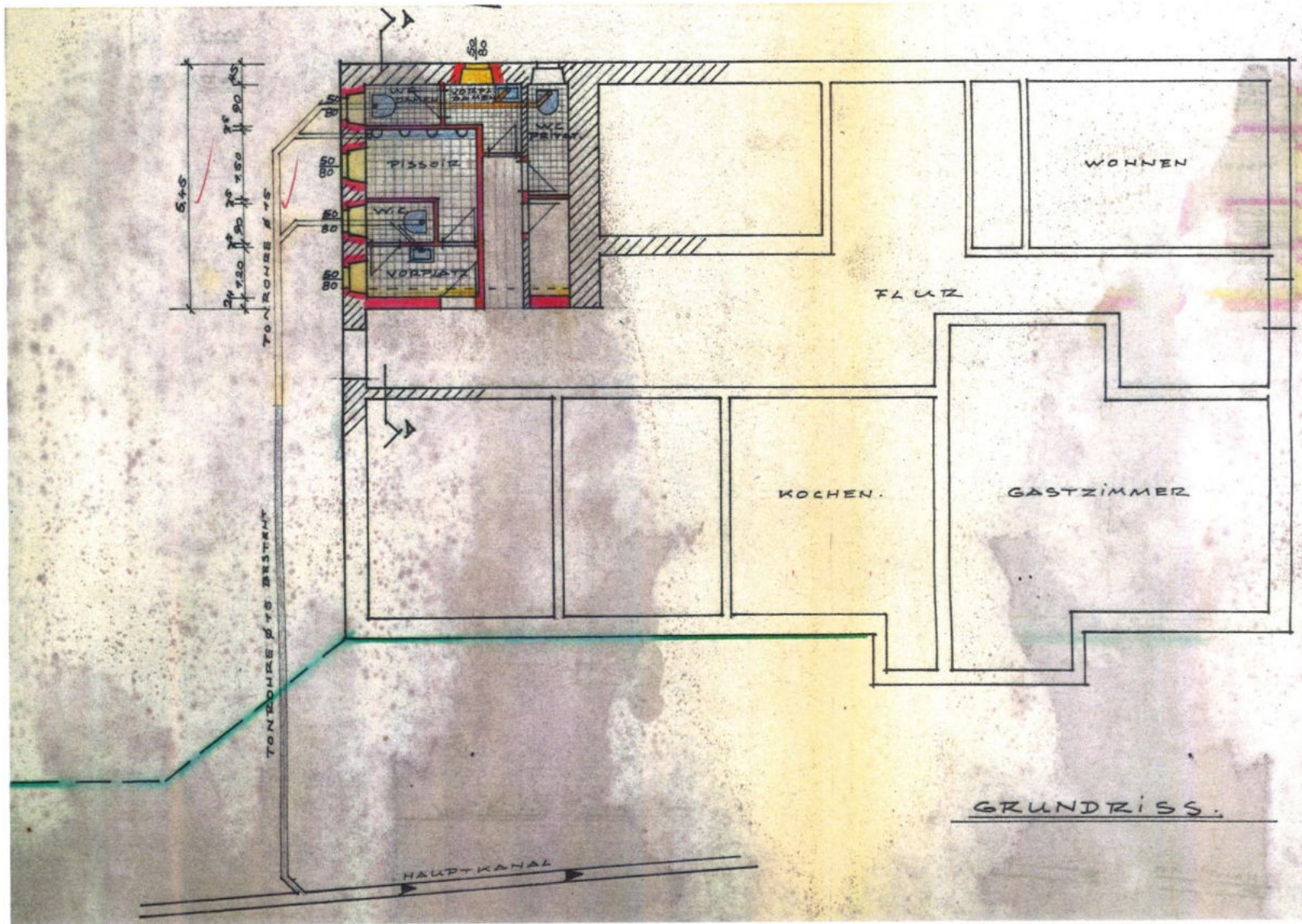
Lageplan



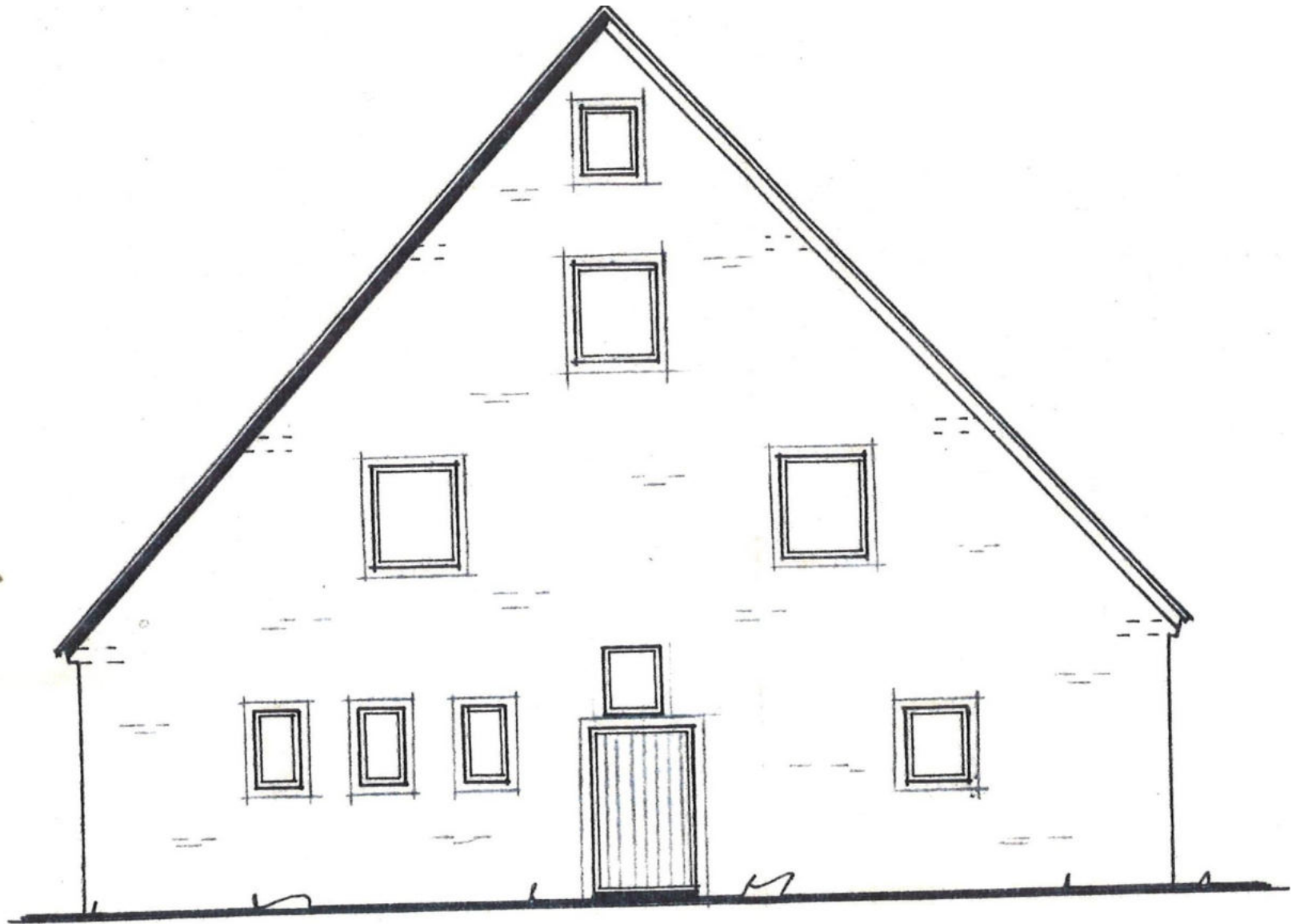
ED = Einzeldenkmal

KED = kein Einzeldenkmal

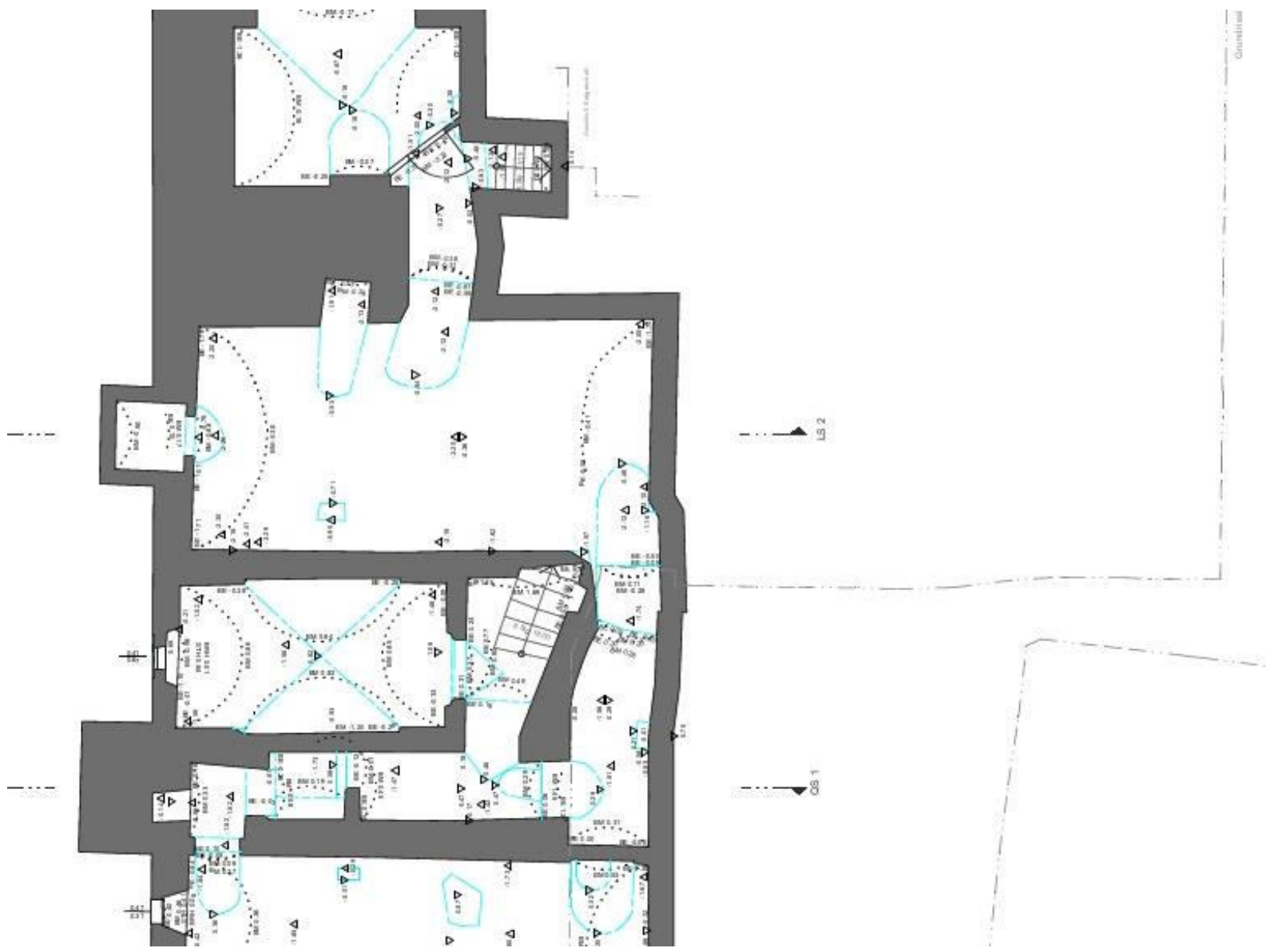
Bestand ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal)



Erdgeschoss

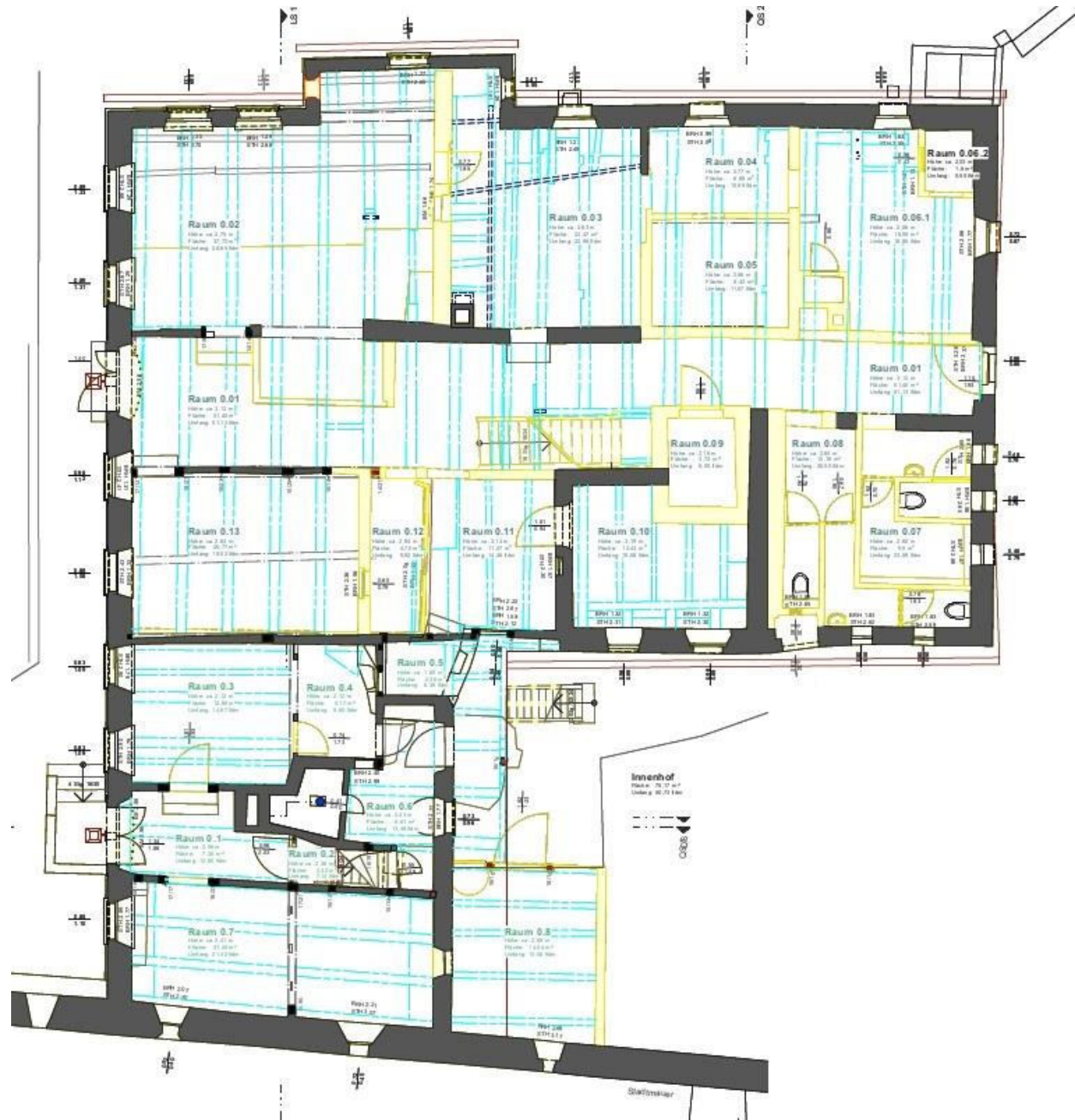


Ansicht Nord – ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal)



Keller

Grundriss





Obergeschoss



Dachgeschoss



GASTHAUS

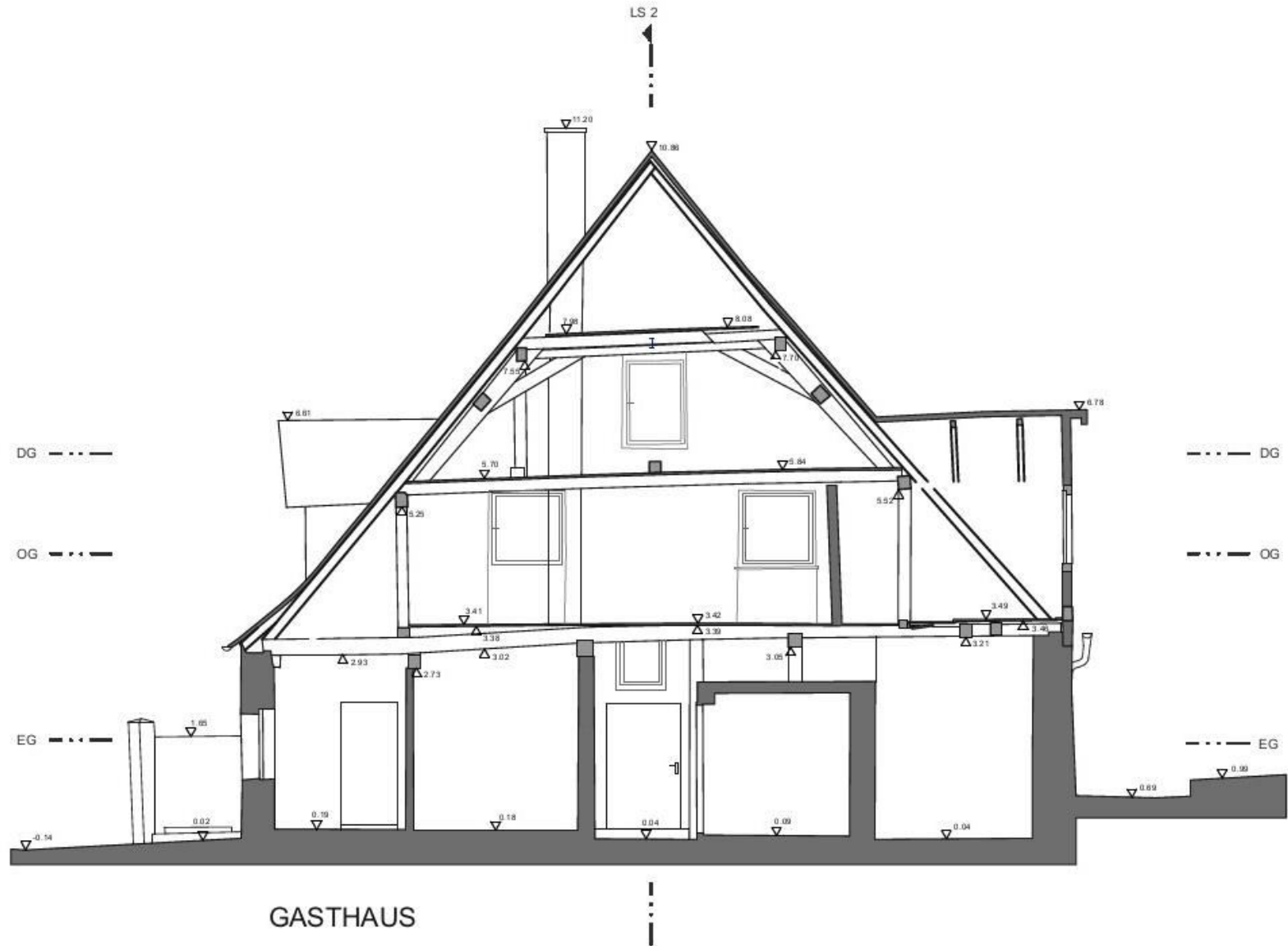
NEBENHAUS

Längsschnitt



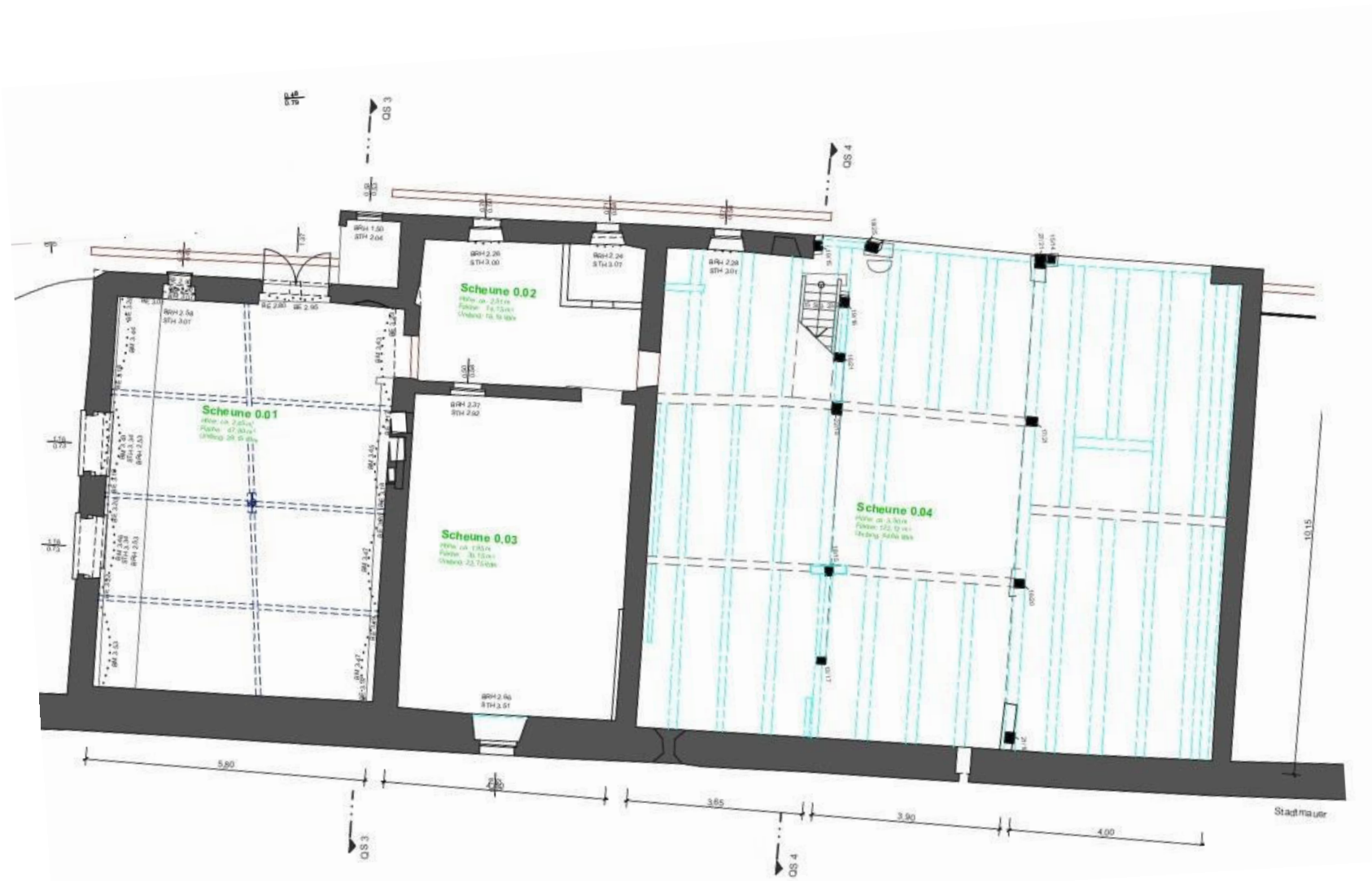
NEBENHAUS

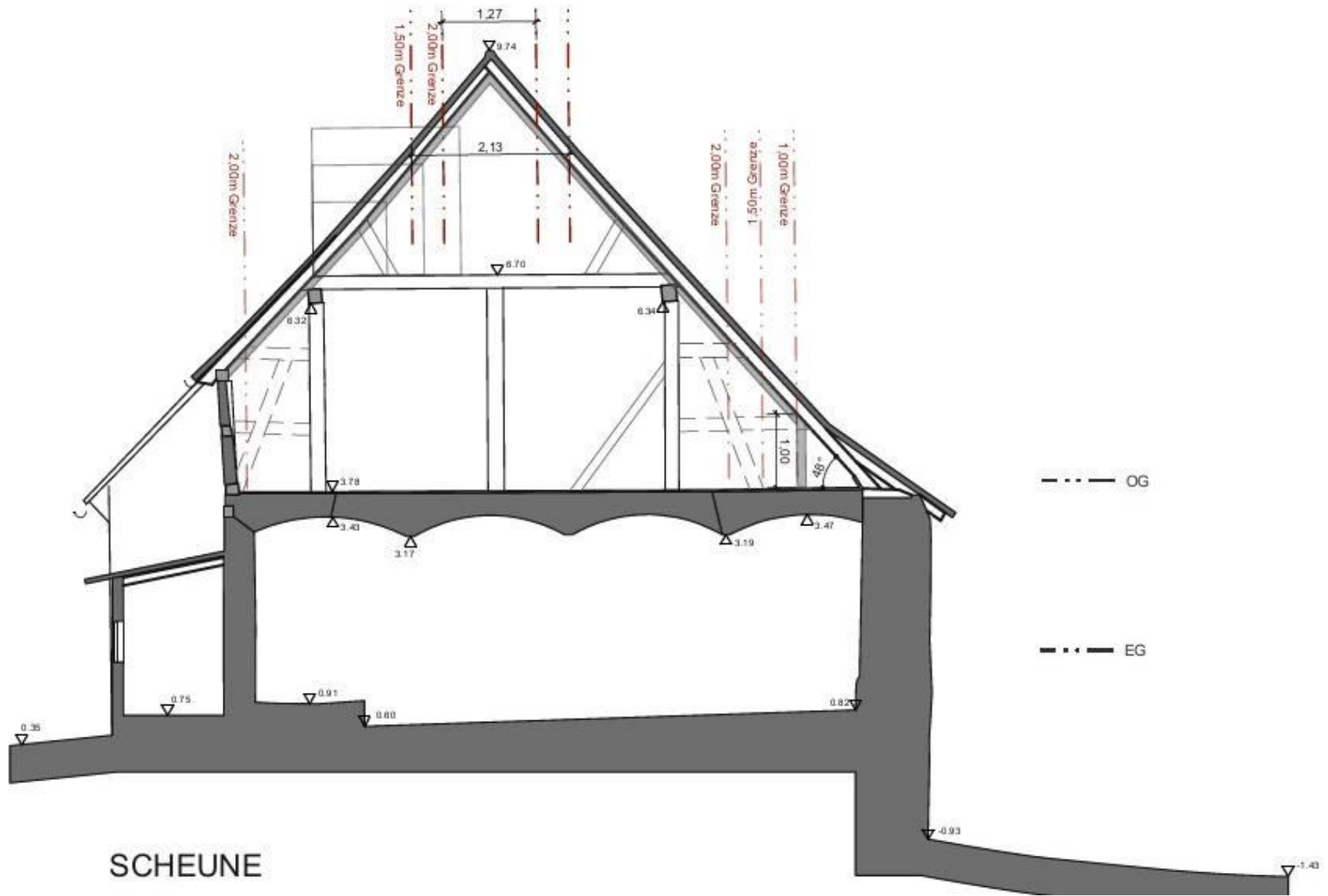
Querschnitt 1



Querschnitt 2 – Gasthaus

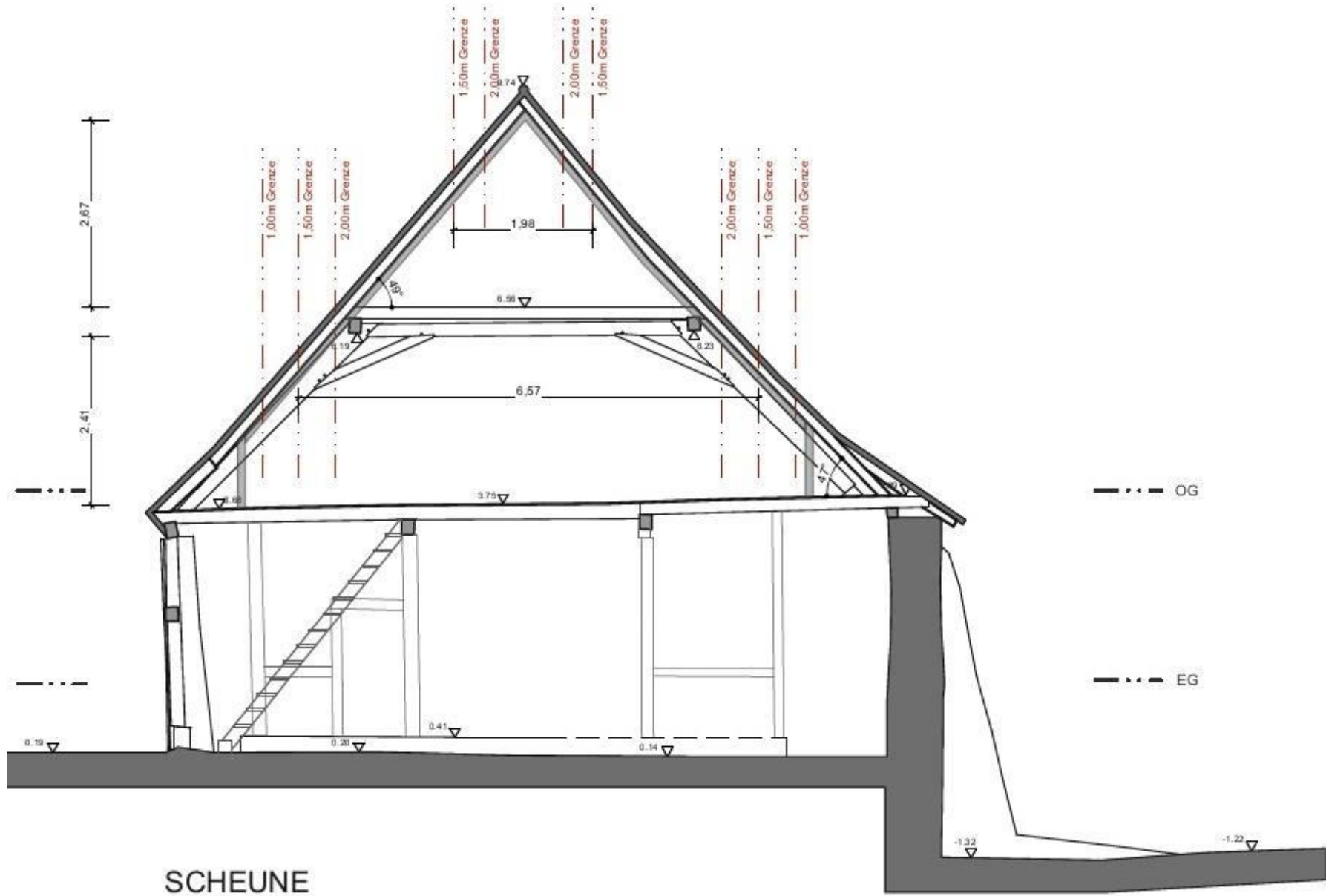
Bestand Scheune (Baudenkmal)





SCHEUNE

Querschnitt 3 – Scheune



Querschnitt 4 – Scheune

Nutzungskonzept ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal)– Variante 1



Im EG des Haupthauses eine kleine Gastwirtschaft, 4 Pensionszimmer im OG, im Nebenhaus ein Ferienhaus mit drei Schlafzimmern



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Querschnitt 1



Querschnitt 2

Nutzungskonzept ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal)– Variante 2



Im EG des Haupthauses eine Gastwirtschaft, im OG eine Studenten-WG, im Nebenhaus ein Ferienhaus mit vier Schlafzimmern



Erdgeschoss



Obergeschoss

Nutzungskonzept ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal) – Variante 3



Im EG des Haupthauses eine Gastwirtschaft, im OG 1-Zimmer-Appartments für Studenten, im Nebenhaus ein Ferienhaus mit vier Schlafzimmern

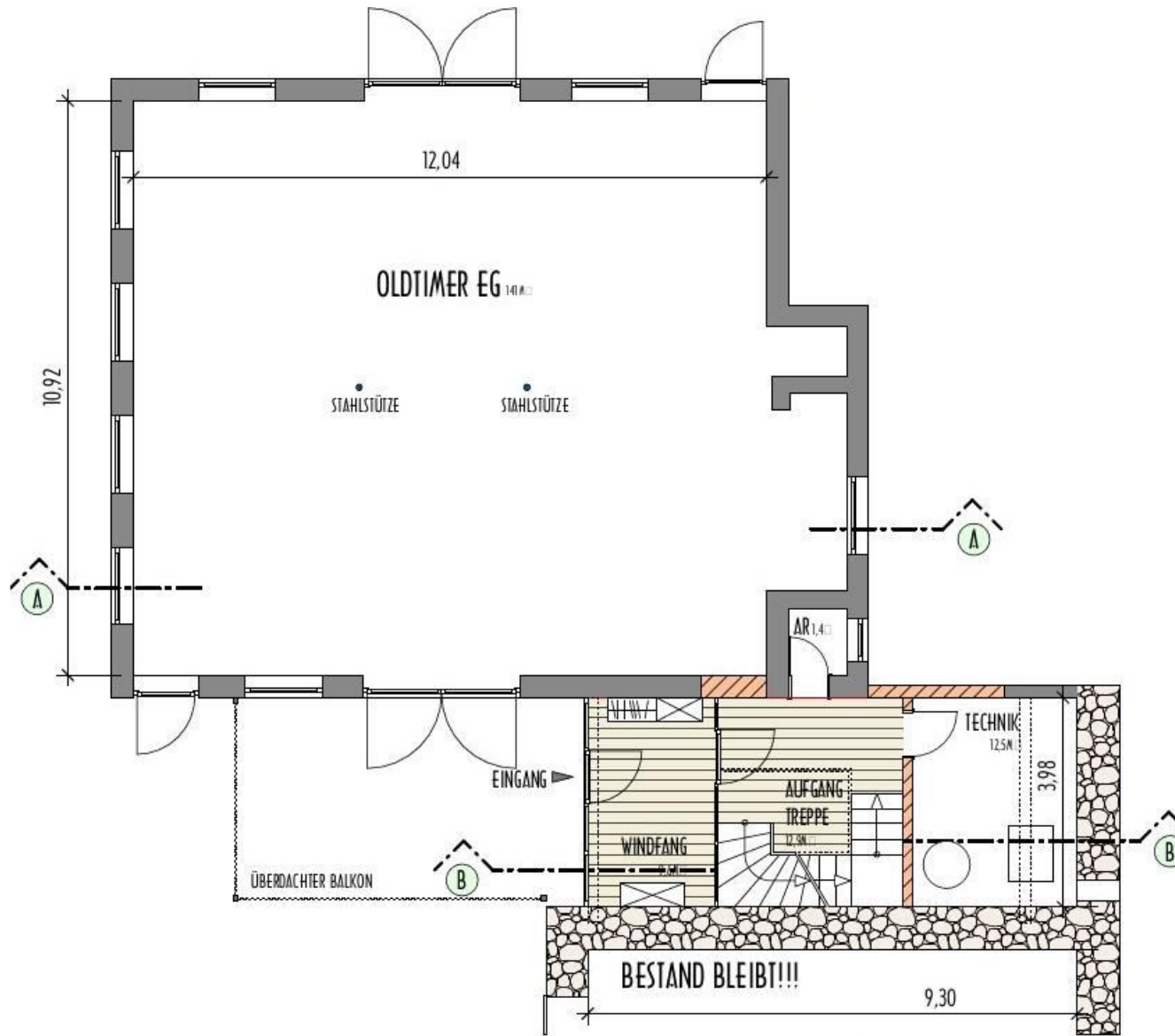


Erdgeschoss

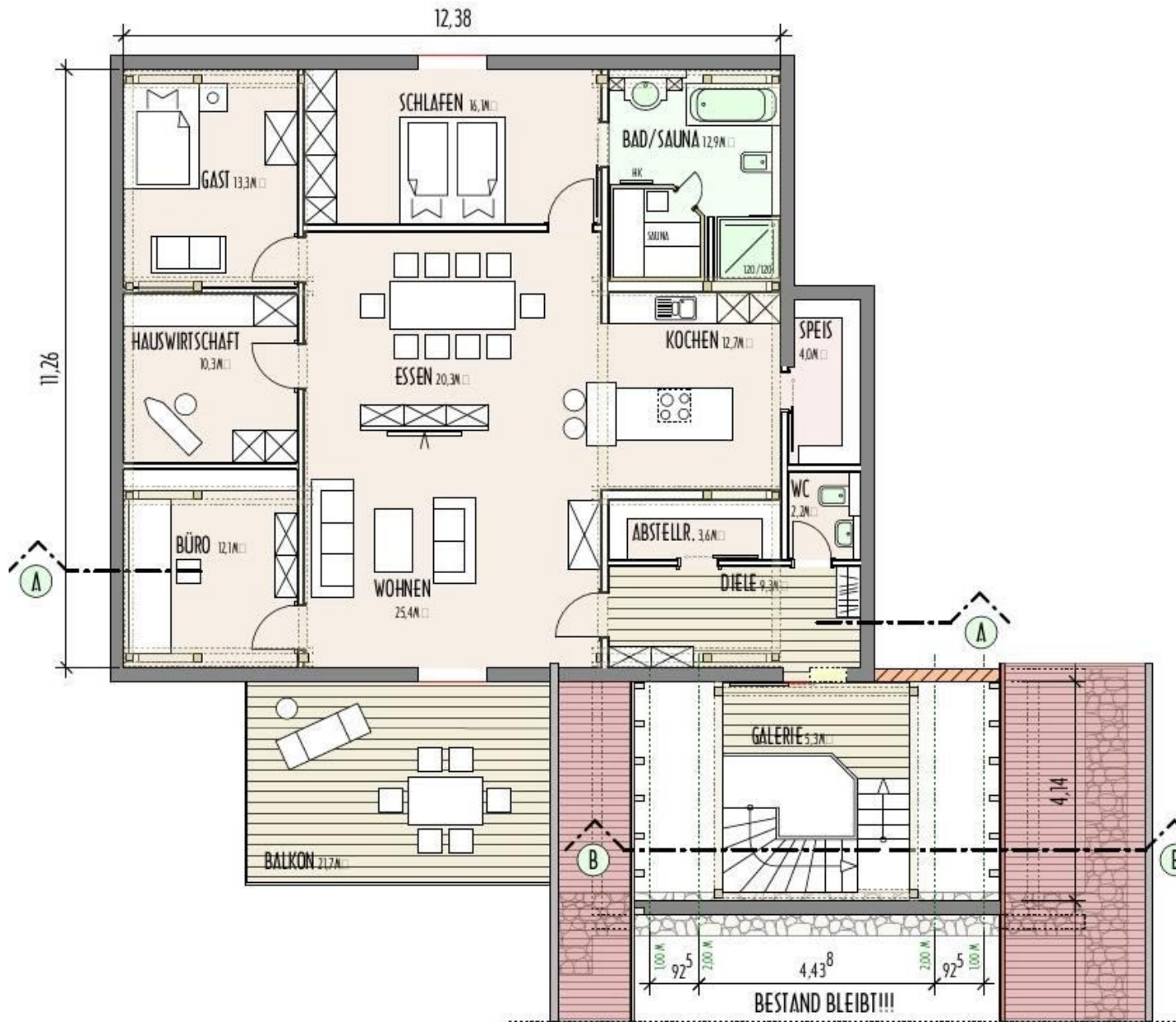


Obergeschoss

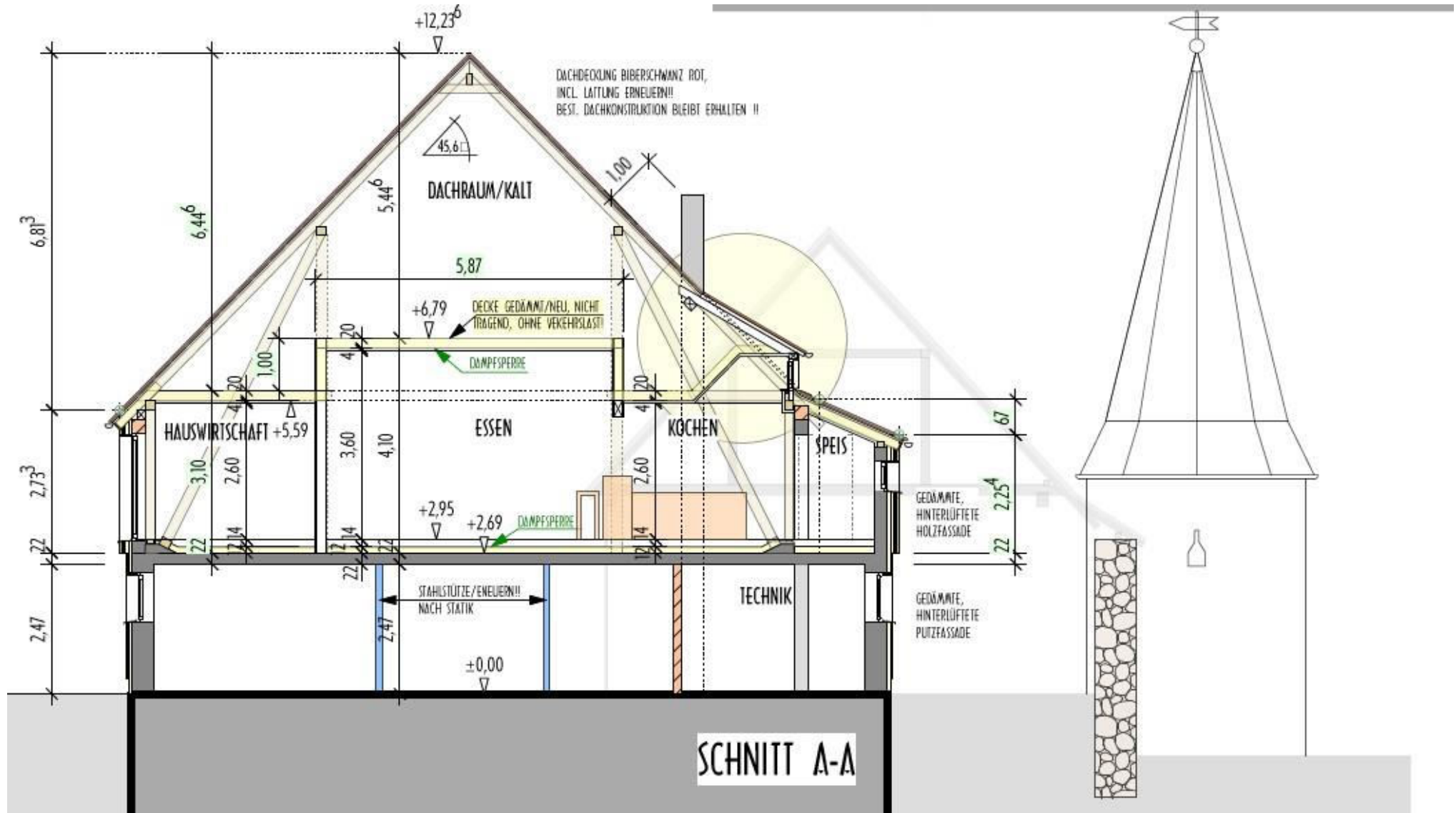
Neubau exklusives Wohnhaus



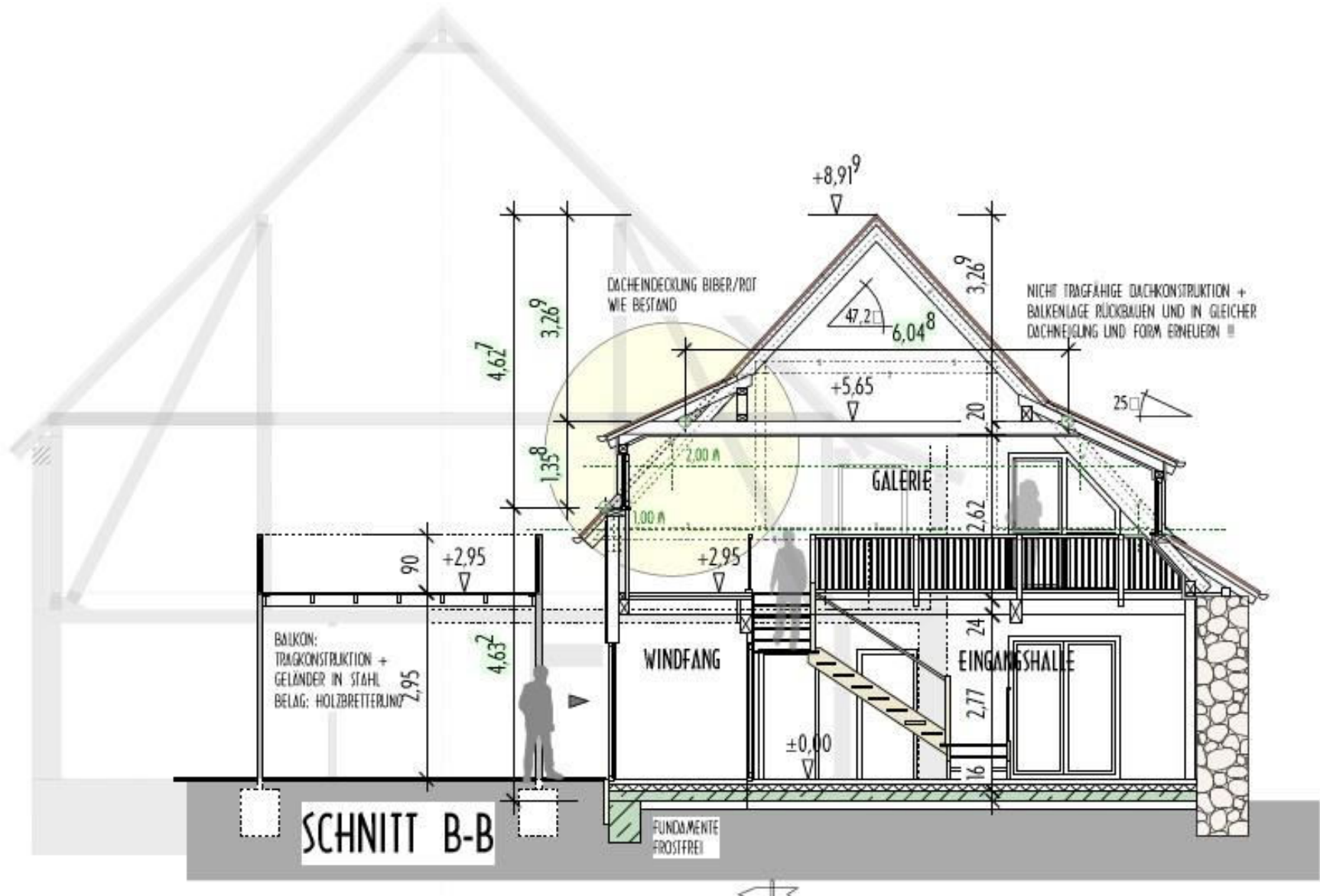
Erdgeschoss



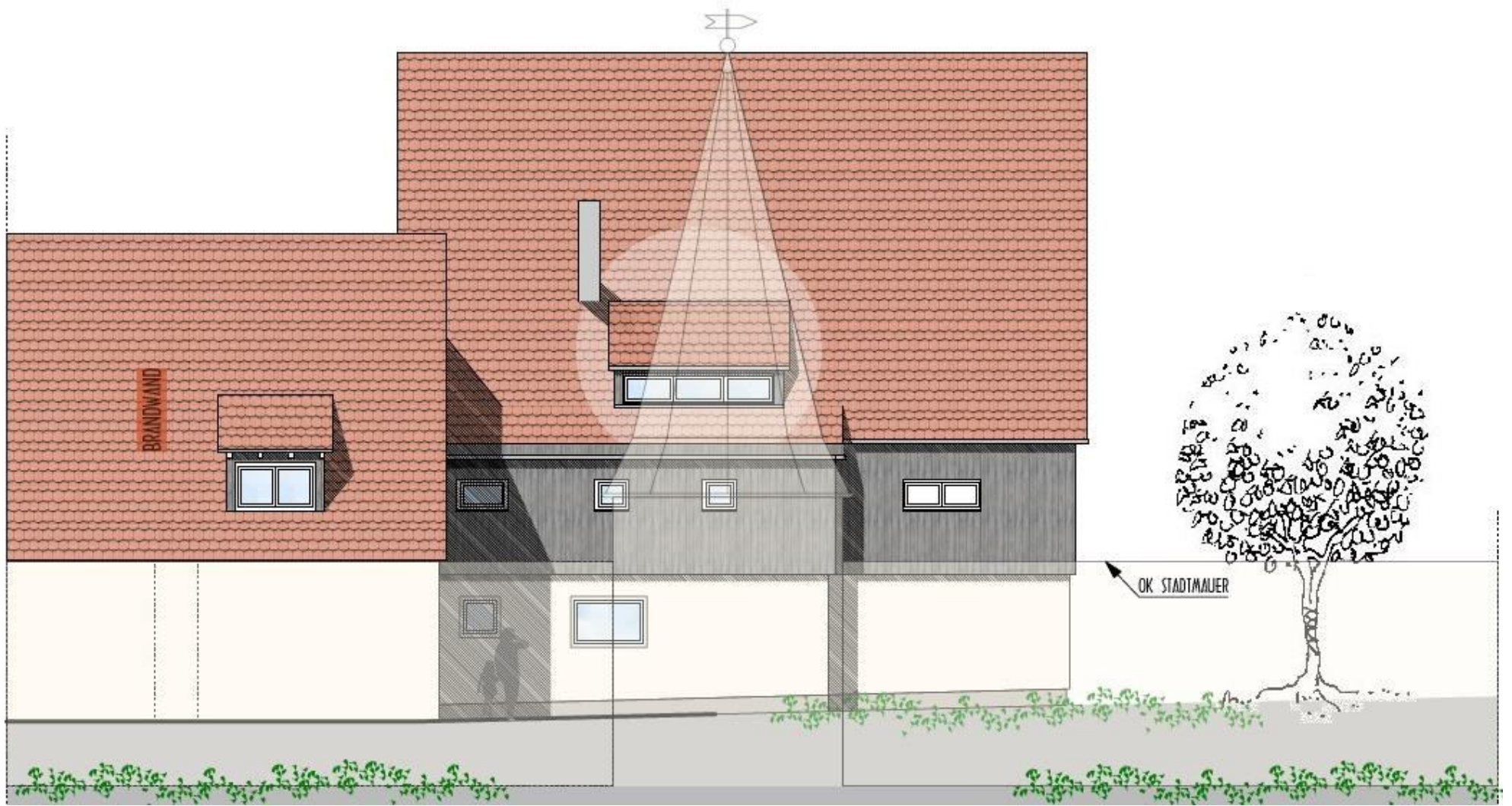
Obergeschoss



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht Ost

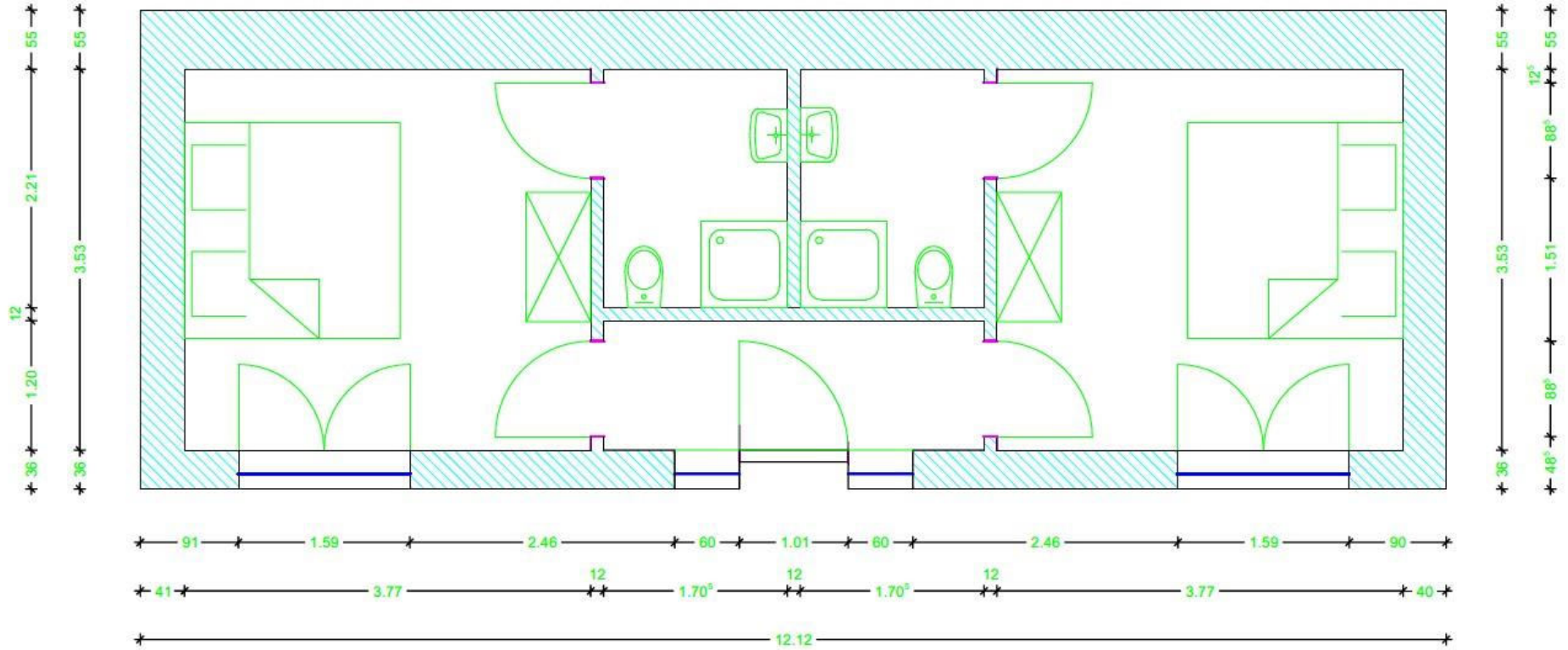


Ansicht West

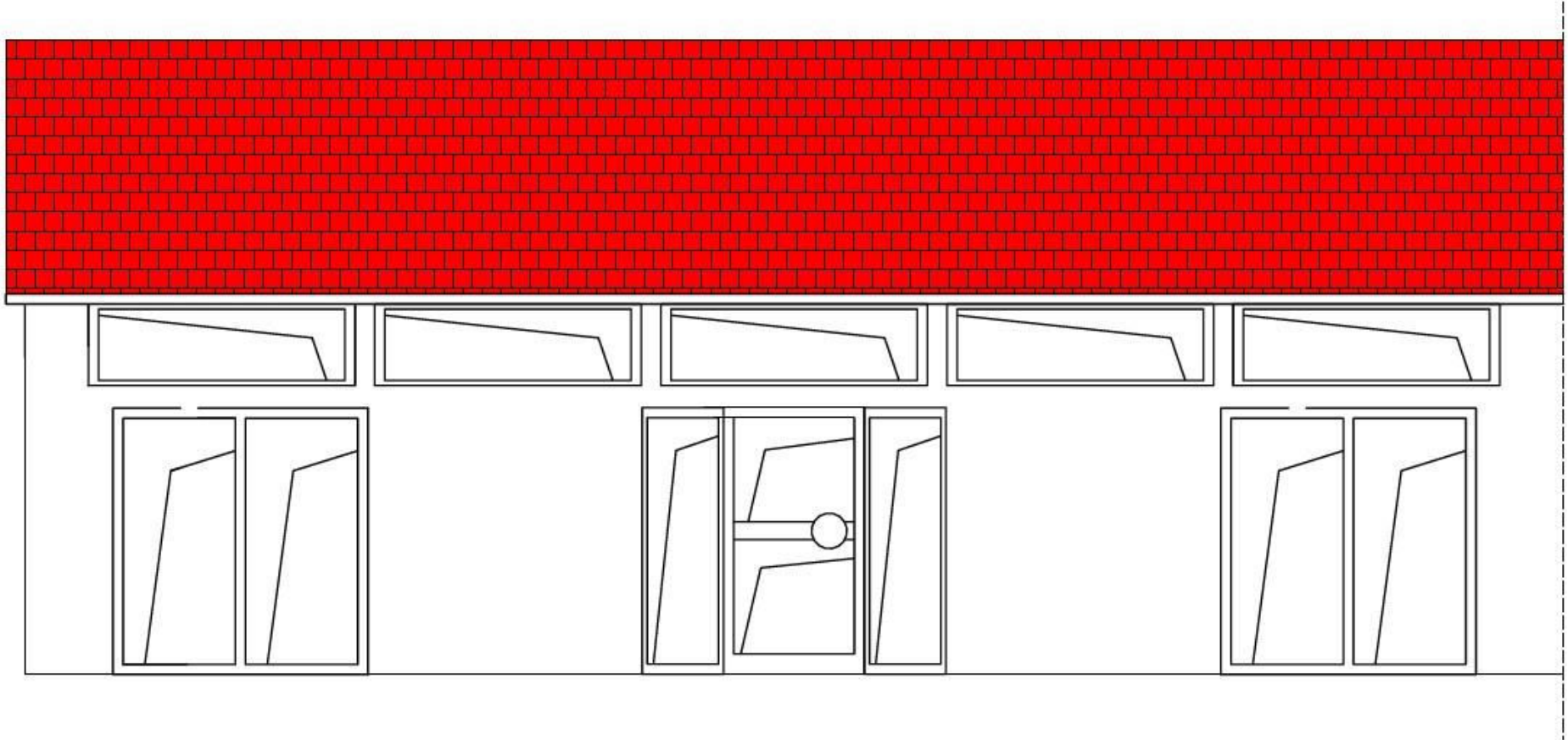
Neubau Scheune



39



Erdgeschoss



Ansicht

ehem. Gastwirtschaft (Baudenkmal)



41





42













47





Hofstelle











Großer Neubau – exklusives Wohnhaus





























Neubau Scheune









Hinweise:

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmal-schutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % MwSt. (0,76 %) = 4,76 %.
Der Verkäufer zahlt eine Maklerprovision in gleicher Höhe.