



# Exposé

## Gasthaus

85459 Berglern - Mitterlern



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Traditionsreiches Wirtshaus nahe München - geben Sie den ehemaligen Kratzerwirt sein Lachen zurück!



© BLfD / G. Gronauer

Kaufpreis: **449.000,00 €**, VB

Baujahr: 18. Jahrhundert

Grundfläche: ca. 1.235,58 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 2.636 m<sup>2</sup>

### **Stattliches Gasthaus vor den Toren von München**

Sie lieben bayerisches Kabarett? Der bayerische Kabarettist Wiggerl bringt Sie immer wieder zum Lachen? Seinen ersten Auftritt hatte er wohl auf der Bühne des Kratzerwirts in Mitterlern bei Berglern, im Erdinger Moos. Heute steht der ehemalige Kratzerwirt zum Verkauf und könnte Ihnen schon bald ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Im 18. Jahrhundert wurde das stattliche Gasthaus mit Halbwalmdach und Krangaube erbaut. Nun wartet es im Münchner Umland – zwischen Erding, Freising und dem Münchner Flughafen – auf seine neue Nutzung. Haben Sie eine Idee, wie diese aussehen könnte?

**Das Baudenkmal**

Gasthaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Holzfenster

Böhmisches Kappengewölbe

Monolithische kapitellgeschmückte Natursteinsäulen

Kehlbalkendachstuhl

Garten

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Ja

## **Traditionsreiches Wirtshaus des 18. Jahrhunderts**

Was für ein Bauwerk! Der ehemalige Kratzerwirt – ein mächtiger Halbwalmdachbau des 18. Jahrhunderts mit markanter Krangaube – war ursprünglich eine sog. Tafernwirtschaft, d. h. ein Wirtshaus mit Schank-, Brau- und Brennrecht. Dazu bot es wandernden Handwerkergelesen eine Unterkunft und stellte Unterstellmöglichkeiten für Reit- und Zugpferde bereit. Es bildete den gesellschaftlichen Mittelpunkt des Ortes und hat seither – trotz mehrfacher baulicher Veränderungen an Fassade, Fenstern und Türen – seinen Charakter als traditionelles Dorfgasthaus nicht verloren.

Wenn Sie heute den stattlichen Gasthof von der Traufseite betreten, wird die Vergangenheit wieder lebendig. Das teilweise unterkellerte Gebäude erschließt sich über einen breiten Wirtshausflur. Seine Grundrissaufteilung bezeugt, dass das Gebäude seit seiner Entstehung als Gaststätte genutzt wurde. Im südlichen Teil – zur Rechten – finden Sie die Gaststube sowie das Nebenzimmer. Daran schließen sich Küche, weitere Wirtschaftsräume und Sanitäreanlagen an. Im nördlichen Teil – zur Linken – folgen die mit böhmischen Kappengewölbe und Natursteinsäulen ausgestatteten Stallungen, die vormals als Pferdestall genutzt wurden.

Über eine traditionelle Wirtshaustruppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf den ehemaligen Saal – den traditionellen Tanzboden – der durch bauliche Veränderungen nicht mehr vollständig erhalten ist. Auf ihn folgen die Wohnräume der Wirtsleute und der Bediensteten sowie der ehemalige Heuboden. Der zweigeschossige Dachraum wurde zur Getreidelagerung verwendet und über eine heute noch vorhandene Gaube und eine Aufzugsöffnung an der Südseite beliefert.

Die historische Ausstattung des alten Wirtshauses ist teilweise noch anzutreffen. Neben dem Wirtshausflur und den alten Dielenböden hat sich auch die alte Wirtshaustruppe erhalten. Dazu sind noch historische Türen und Fenster sowie das böhmische Kappengewölbe zu bestaunen. Sie alle entführen Sie in die Vergangenheit des Kratzerwirts und möchten auch in Zukunft weiter historische Akzente setzen.

## **Per Sanierung zu einer neuen Nutzung**

Schenken Sie dem ehemaligen Kratzerwirt eine neue Zukunft! Größe und Potential des Gebäudes eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Welche dies sind, liegt in Ihrer Hand. Ob Sie die alte Wirtschaft kulinarisch neu entdecken, eine Wohnnutzung vorziehen oder sich anderweitig verwirklichen wollen, Ihren Ideen sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zu Realisierung Ihrer Pläne. Schäden an Dach- und Mauerwerk sollten dabei behoben werden. Der historische Grundriss sollte respektiert und Rücksicht auf die noch erhaltene Ausstattung genommen werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster etc.) können durchgeführt werden.

Unterlagen zum Zustand des Gebäudes – Grundlagenermittlung, Bestandsaufnahme, restauratorische und bauhistorische Voruntersuchung, statisch-konstruktive Voruntersuchung, Nutzungskonzept, Kostenermittlung – aus den Jahren 2017 und 2018 sind vorhanden und können über das Büro Die Denkmalschutz Immobilie angefordert werden. Dazu liegt ein städtebauliches Exposé – Konzept - Überlegungen – aus dem Jahr 2007 vor.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Mitterlern, einem Ortsteil der Gemeinde Berglern, nahe der Landeshauptstadt München. Mitterlern liegt mitten im Erdinger Moos, auf halber Strecke zwischen Moosburg, Erding und dem Münchner Flughafen. Ländliche Idylle gepaart mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren – insbesondere der Landeshauptstadt München – zeichnen den kleinen Ort zwischen dem Fluss Sempt und dem Isarkanal aus. Hier ist der ideale Ort für Reisende, Berufspendler oder all diejenigen, die Großstadtheftik gegen Landleben tauschen möchten.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in den benachbarten Gemeinden Berglern oder Wartenberg. Ihre Kinder können in Berglern den Kindergarten oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in den umliegenden Städten offen. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bestens in Wartenberg – mit mehreren ansässigen Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien und einer Apotheke – erledigen. Einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt können Sie direkt in Berglern aufsuchen.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in der näheren Umgebung Ihres Wohnortes haben Sie die Möglichkeit dazu. Das Erholungsgebiet Teerweiher ist ganz nah. Dazu laden zahlreiche Vereine in Berglern und Umgebung dazu ein, sich unter Gleichgesinnten sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren.

Eine ausgezeichnete Verkehrsverbindung ist in Mitterlern garantiert. Etwas mehr als eine Viertelstunde trennt Sie vom Münchner Flughafen (ca. 23 km) und in nur 45 Minuten kommen Sie in der Landeshauptstadt München (ca. 53 km) an. Erding (ca. 9 km) und Moosburg (ca. 13 km) liegen nur etwa 10 Minuten entfernt und auch nach Freising (ca. 20 km) brauchen Sie nicht mehr als 20 Minuten. Für den Weg nach Landshut (ca. 27 km) müssen Sie etwa eine halbe Stunde einplanen.

## **Förderung**

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:  
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (G. Gronauer) Beachtliches Baudenkmal



© (BLfD) Der ehemalige Kratzerwirt von Mitterlern



© (G. Gronauer) Mächtiges Gasthaus des 18. Jh.



© (G. Gronauer) Attraktives Anwesen nahe der Landeshauptstadt München



© (BLfD) Beeindruckender Bau mit Potential



© (G. Gronauer) Eindrucksvolle Gast- & Wohnräume



© (G. Gronauer) Großzügiger Flurbereich



© (G. Gronauer) Historische Zimmer



© (G. Gronauer) Neu gestaltbare Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Breiter Flur zu den vielseitig nutzbaren Räumen