



AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 1 K 41/21; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 146/8
der Gemarkung Stockheim, Maxschachtstraße 2,
96342 Stockheim



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 146/8 der Gemarkung Stockheim, Maxschachtstraße 2, 96342 Stockheim, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 827 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Wohngebäude: freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; EG-Whg. ca. 82,85 m ² ; OG-Whg. ca. 82,85 m ² ; DG ca. 35,69 m ² ; zzgl. Nutz-/Nebenflächen (KG etc.); Bj. um 1973, um 2002/2004 Wintergarten-Anbau sowie tlw. Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen; DG-Ausbau um 2009
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Modernisierung-/Renovierungsbedarf, Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten
Küche / Zubehör:	EG-Whg.: a) Kücheneinbauten, älterer Zustand, ohne nennenswerten Zeitwert; b) Festbrennstoff-Einzelofen (Wohnz.), Zeitwert, geschätzt ca. 200,- EUR (Hinweis: Zeitwert im Verkehrswert nicht enthalten!) OG-Whg.: a) Kücheneinbauten, Zeitwert geschätzt ca. 1.000,- EUR; b) Festbrennstoff-Einzelofen (Wohnz.), Zeitwert, geschätzt ca. 200,- EUR (Hinweis: Zeitwert im Verkehrswert nicht enthalten!)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	10.03.2023
Ertragswert:	259.000,- EUR
Sachwert:	324.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	324.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 146/8 als gemischt genutzte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 146/8 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 146/8 ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 146/8 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 146/8 ist als nahezu trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft im Wesentlichen eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 146/8

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 19 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 30 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 28 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 146/8 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen,

Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 146/8 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch innerhalb eines Bereichs, der gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung als wassersensibler Bereich klassifiziert ist. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern sowie durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation – so die Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit einem freistehenden Wohnhaus bebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 146/8 befindet sich relativ zentral im Ortsbereich von Stockheim. Die entlang der südlichen Seite des Bewertungsgrundstücks verlaufende Maxschachtstraße wird vorwiegend von Anliegern des Ortsgebiets frequentiert. Die stark befahrene Kronacher Straße, Bundesstraße B 85, verläuft rund 25 m östlich des Wohngebäudes in Nord-Süd-Richtung. Die daraus resultierenden Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als erheblich zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Orts-termin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Maxschachtstraße 2, Fl.Nr. 146/8 der Gemarkung Stockheim, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Eine Gasleitung des regionalen Versorgungsunternehmens befindet sich im Erdreich der angrenzenden Verkehrsfläche. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 146/8, Maxschachtstraße 2, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut. Die Wohnung der Erdgeschosssetage wird von der Berechtigten des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung der Obergeschosssetage wird zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Miteigentümers bestehend zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1973 errichtet. Nach Auskunft des Miteigentümers wurden um 2002/2004 in der Obergeschosswohnung der Anbau eines Wintergartens sowie vereinzelte Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen (Badezimmer OG modernisiert und mit WC-Raum zusammengelegt, Holz-Fassadenschalung angebracht etc.) durchgeführt. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte gemäß Auskunft des Miteigentümers um 2009.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude zählt zwei Wohnungen, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Obergeschosssetage. Die Erdgeschosswohnung weist einen mittig positionierten Flur, einen WC-Raum, ein Badezimmer, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen zentral gelegenen Flur, ein Badezimmer, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten. Die ausgebauter Dachgeschosssetage verfügt über einen halboffenen Sanitärbereich sowie zwei Räume. Die Wohnungen auf der Erdgeschoss- und Obergeschosssetage sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b

der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Hierzu ist erwähnenswert, dass die Räume der Obergeschossetage zusammen mit den Räumen der Dachgeschossetage als Maisonettewohnung zu bezeichnen sind. Die Kellergeschossetage verfügt über diverse Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Anschlüsse etc.). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand (z.B. Ausbau Dachgeschoss entspricht nicht dem Planstand, WC-Raum und Badezimmer im OG zusammengelegt) festgestellt werden konnten.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Betonboden; Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Bimsblockmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Hochlochziegel-/Bimsblockmauerwerk o. ä.)
Geschossdecken:	Massiv-Fertigteildecken (über KG, EG, OG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Naturstein- bzw. Fliesenbelag und Metallgeländer EG-OG: Massivtreppe mit Fliesenbelag OG-DG: Massivtreppe mit Fliesenbelag
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindeln verkleidet und Blechhaube
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: massives Eingangspodest mit umlaufenden Massivstufen; Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion; massive Kelleraußentreppe mit massiver Umwehrung und Geländer sowie Überdachung in Holzkonstruktion; Terrasse mit Geländer (EG) und Massivstufen (zu Garten); Wintergarten (eingehauster Balkon) in Holzkonstruktion mit VSG-Isolierverglasung

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade: vorwiegend Holzverschalung (Bodendeckelschalung); Teilbereiche mit Plattenverkleidung (ggf. asbesthaltige Platten); Fassadensockel mit Fliesen verkleidet

Bodenbeläge: überwiegend mit Fliesenbelag und Laminatbelag, tlw. mit Teppichboden ausgestattet; tlw. Beton-/Estrichbelag mit Glattstrich bzw. Beschichtung/Anstrich

Wandverkleidung: vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzschalung bzw. Dekorelementen verkleidet

Decken- / Dachschrägenverkleidung: vorwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidungen, tlw. Putz/Trockenputz (GK-Platten) mit Anstrich o. ä.

Türen / Tore: Haustürelement in Leichtmetallrahmenausführung mit Strukturglasausschnitt und Glasbaustein-Seitenteil, innen vorherrschend Holztüren (furniert, tlw. mit Glasausschnitt) und Holzzargen

Fenster: vorwiegend Holzfensterelemente mit Isolierverglasung (z. T. mit Kunststoff-Rollo), tlw. Dachflächenfenster, Glasbausteinfenster, einfach verglaste Metallrahmenfenster mit Außengitter (KG)

Sanitärausstattung: KG: Wasch-/Sanitärraum weist Dusche, Stand-WC, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschlüsse auf; Heizraum mit Ausgussbecken ausgestattet

EG-Whg.: Badezimmer weist Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne und Waschbecken auf; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

OG-Whg.: Badezimmer weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche, Badewanne und Waschbecken auf; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

DG: Sanitärbereich mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet

Heizung: Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann Vitola-biferra, älteres Modell), Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper (unterschiedliche Modelle); Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen vorhanden

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenplatten vereinzelt schadhafte (Rissbildungen und Abplatzungen o. ä.)
- Kellerwände z. T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Putzschäden, Verfärbungen, Abbandung des Anstrichs etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Fenster weisen z. T. mit Verschleißerscheinungen bzw. Reparaturstau auf
- Treppenaufgänge (Kelleraußentreppe, EG-OG-DG) ohne Handlauf – Sicherheitsmangel
- Sanitärbereich DG ohne räumliche Abtrennung

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Erwähnenswert ist, dass der Sanitärbereich im Dachgeschoss keine räumliche Abtrennung aufweist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist jedoch nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Es besteht vereinzelt Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf (insb. ältere Sanitärausstattung im Erdgeschoss).

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 146/8 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand sowie befestigten Wege- und Sitzflächen gestaltet. Nordöstlich des Wohnhauses besteht ein kleiner Gartenteich und ein Gartenhäuschen in Holzbauweise. Die Freifläche westlich des Wohnhauses ist überwiegend als eine mit Betonpflaster befestigte Hof- und Zufahrtsfläche zu beschreiben. Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als gepflegt und zweckmäßig gestaltet zu beschreiben.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 146/8

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	259.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	324.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohngrundstück Maxschachtstraße 2 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Als positive Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts sind die solide Bauweise, der gepflegte Zustand und die umfangreiche Wohnfläche von rd. 200 m² anzuführen. Nachteilige Faktoren sind die Nähe zur teils stark frequentierten Bundesstraße B 85 und die daraus resultierenden Verkehrsimmissionen. Weiterhin besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitärausstattung im Erdgeschoss etc.). Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.500,- bis 2.000,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 146/8 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 324.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 146/8

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Stockheim Blatt 677 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 146/8 der Gemarkung Stockheim, Maxschachtstraße 2, 96342 Stockheim, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 827 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023, auf rund:

324.000,- EUR

(in Worten: dreihundertvierundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland
Industrie- und Gewerbefläche	Wald
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	Gehölz
Landwirtschaft Ackerland	Fließgewässer
Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	Stehendes Gewässer
Wald	Hafenbecken
Gehölz	Moor
Fließgewässer	Wildpark
Unkultivierte Fläche	Spielplatz / Bolzplatz
Hafenbecken	Flugverkehr / Segeifluggelände
Moor	Parkplatz
Wildpark	Park
Spielplatz / Bolzplatz	
Flugverkehr / Segeifluggelände	
Parkplatz	
Park	

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer,
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Osten



Bild 2: Süd-West-Ansicht