



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 54/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Stich-  
tag 22.11.2024 – des 2382/100.000 MEA an dem Grundstück Fl.Nr.  
2286/3 der Gemarkung Coburg, Ketschendorfer Str. 70c,  
96450 Coburg (2-Zi.-Whg. Nr. 2 und Stellpl. Nr. 8)



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt

ME-Anteil/Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	2382/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 2286/3, Ketschendorfer Straße 70a - c, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,3341 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8
Bewertungsobjekt, Bezeichnung:	2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, gelegen im Untergeschoss (Souterrain) des massiven, unterkellerten Mehrfamilienhauses Ketschendorfer Str. 70 c (Haus C); Wfl. ca. 51,75 m <sup>2</sup> zzgl. 1 Kfz-Stellplatz und 1 Kellerabteil; Gebäudebaujahr um 1985
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	Eigennutzung; kein Mietverhältnis
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Renovierungsbedarf u. Instandhaltungsrückstau
Altlastenkataster:	keine Eintragung lt. Verwaltungsbehörde
Denkmalschutz:	besteht nicht
Wohn-/Hausgeld:	rd. 250,- EUR monatlich
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten vorhanden, kein nennenswerter Zeitwert
Energieausweis:	vorhanden, siehe Anlage
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	22.11.2024
Ertragswert:	113.000,- EUR
Vergleichswert:	122.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>122.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 2286/3 als Wohnbaufläche (W) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 18.02.1970 rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 41/1 mit der Bezeichnung „*Zwischen Ernst-Faber-Straße, Ketschendorfer Straße, B4 neu und Itzufer*“.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerischer Denkmalschutz-Atlas) besteht für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass das Grundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs – Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG – sowie nicht in einem Bodendenkmalbereich liegt.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Das mit der Wohnanlage bebaute Grundstück Fl.Nr. 2286/3 der Gemarkung Coburg ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks fällt von der östlichen bzw. südöstlichen Seite in Richtung Westen bzw. Nord-Osten ab.

#### **Grundstücksabmessungen**

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 76 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 65 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 50 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft der Stadt Coburg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 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 des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreini-

gungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das Grundstück, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, keine Abgrenzung der „wassersensiblen Bereiche“ (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien) möglich. Dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* zufolge handelt es sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformationen, Aufschüttungen und Abgrabungen.

### **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.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das mit den Mehrfamilienhäusern Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c bebaute Grundstück Fl.Nr. 2286/3 befindet sich in einem vorherrschend von Wohnnutzung geprägten Stadtgebiet, rund 1,2 km Luftlinie südlich des Marktplatzes. Die bauliche Umgebung ist im Wesentlichen von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau bzw. Wohnanlagen), von gemischt genutzten Grundstücken sowie von einem Alten- und Pflegeheimwesen geprägt. Die südöstlich des Wohngrundstücks verlaufende Abzweigung der Ketschendorfer Straße, eine Stichstraße mit Wendehammer, wird von den Anliegern durchschnittlich bis zeitweise stärker frequentiert. Die Immissionsbelastung ist für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 insgesamt betrachtet als gering bis zeitweise mäßig einzustufen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Orts-termin auch nicht festgestellt worden.

### **Erschließungszustand**

Das Wohngrundstück Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen zweckmäßige Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Wasserversorgung über kommunale Leitung und Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Weiterhin verfügt das Grundstück über eine Zufahrt bzw. einen Zugang von einer öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 ist mit der Wohnanlage Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c, die über insgesamt 33 Wohneinheiten verfügt, bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2, gelegen auf der Untergeschossetage (Souterrain) des Wohngebäudes Ketschendorfer Straße 70c (Gebäude C lt. Aufteilungsplan), wird zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Erbeten Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der gerichtlich bestellten Betreuerin bestehen 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 vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. 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 Bewertungsobjekt SE-Nr. 2 – 2382/100.000 Miteigentumsanteil – handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, gelegen auf der Untergeschossetage (Souterrain) des Mehrfamilienhauses Ketschendorfer Straße 70c (Haus C). Das Bauwerk ist als massives, unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Die gesamte Wohnanlage, bestehend aus den Mehrfamilienhäusern Ketschendorfer Straße 70a, Ketschendorfer Straße 70b und Ketschendorfer Straße 70c, umfasst laut Teilungserklärung insgesamt 33 Wohneinheiten. Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage und einen Kfz-Stellplatzbereich, der direkt an der Ketschendorfer Straße liegt. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte nach vorliegenden Unterlagen um das Jahr 1985

#### **Gliederung**

Der zum gemeinschaftlichen Treppenhaus führende Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite des Hauses Ketschendorfer Straße 70c und ist nahezu ebenerdig begehbar. Die zu bewertende Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, ist nach Südwesten hin ausgerichtet. Die SE-Nr. 2 ist als 2-Zimmer-Wohnung zu beschreiben und gliedert sich lt. Planzeichnung in eine Diele, ein innen liegendes Badezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Zur Wohneinheit gehört ein Kellerabstellraum, der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet ist. Das Gebäude verfügt zudem über diverse

Gemeinschaftsräume (Flur, Treppenhaus etc.). Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit 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). Der Eigentumswohnung SE-Nr. 2 ist laut Teilungserklärung der mit Nr. 8 bezeichnete Kfz-Stellplatz zugeordnet. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. Raumanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein - soweit erkennbar- bzw. z. T. aus vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Stahlbetonboden, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk- bzw. Massivwände (Stahlbetonwände)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk- bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Treppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag und Geländer
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Massivdecke als Dachkonstruktion
Dachdeckung:	Flachdach-Abdichtung
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Loggien; massives Eingangspodest; Eingangsüberdachung; Markise

**Ausbau – Bewertungsobjekt** (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade auf Außendämmung, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend PVC-Belag, Fliesenbelag (bzw. keramischer Bodenbelag o. ä.), Holzbelag (Terrasse)

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	vorwiegend Anstrich
Türen / Tore:	vorherrschend Holztüren mit Holzzargen, tlw. Glas-türelement
Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo
Heizung:	Anschluss an Fernwärme-Netz des lokalen Energieversorgers, wandhängende Heizkörper o. ä.
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung; Klingel- und Sprechanlage
Sanitärausstattung:	Badezimmer mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Ausbauelemente (insb. Wand- und Deckenverkleidungen sowie Bodenbeläge) vereinzelt erneuerungs- bzw. renovierungsbedürftig
- Gemäß Eigentümersammlungsprotokoll vom 03.09.2024 ist davon auszugehen, dass im Frühjahr 2025 mit Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage begonnen werden soll (Sonderumlage ist zu erwarten).

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, Statik, 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 Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages 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, das 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 Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumanordnung ist als baujahrsüblich, funktional geschnitten und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Wohngebäudes ist als solide, der Pflegezustand der Wohnung SE-Nr. 2 ist als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. In Teilbereichen weist die zu bewertende Eigentumswohnung Renovierungsbedarf bzw. Instandhaltungsrückstau auf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Park- und Abstellflächen, Wege, Sonstiges: Die Gehwege, die Zufahrt zur Rampe der Tiefgarage und die Kfz-Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Freifläche ist überwiegend mit Geländetreppen mit Geländer, Grasbewuchs sowie Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Sträucher) angelegt.

Gesamturteil: Der Außenbereich zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Eigentumswohnung Nr. 2

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>113.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b>	<b>122.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation, Beschaffenheit und Zustand ist das Bewertungsobjekt – Eigentumswohnung Nr. 2 mit Kfz-Stellplatz Nr. 8 – zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Als herauszustellende Faktoren sind die nachgefragte Lage sowie die solide Bauweise anzuführen. Nachteilig im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts ist der in Teilbereichen bestehende Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf anzuführen. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung SE-Nr. 2 wird aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 geschätzt rund 122.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): Eigentumswohnung Nr. 2**

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 Coburg von Coburg Blatt 20638 eingetragenen 2382/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 2286/3, Ketschendorfer Straße 70a - c, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,3341 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024, auf rund:

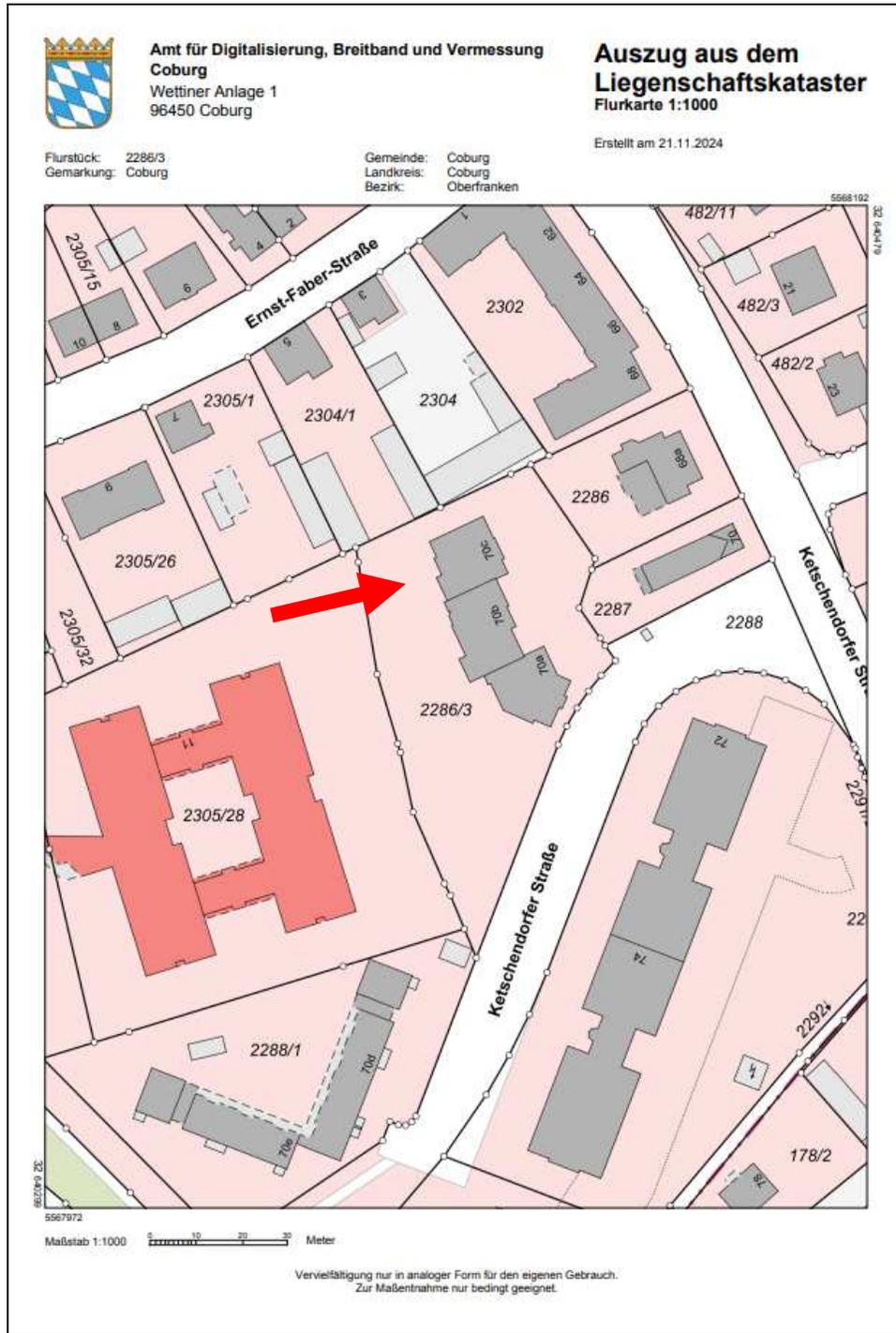
# 122.000,- EUR

(in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

**Hinweis:** 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 Alllastenuntersuchung 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
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende 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

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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)

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz

	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

### 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 Süden



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht (Haus B und C)



Bild 3: Süd-West-Ansicht (SE-Nr. 2)



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht, Eingang Haus C