




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 bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB – zum Wertermittlungst-  
sichttag 13.11.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 583/3 der  
Gemarkung Wiesenthau, Ehrenbacher Straße 33,  
91369 Wiesenthau



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau, Ehrenbacher Straße 33, 91369 Wiesenthau, Gebäude- und Freifläche zu 0,0769 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p>A) <u>Wohngebäude</u>: freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit ; Wfl. EG+DG ca. 157,08 m² zzgl. Nfl. KG; Bj. 2019</p> <p>B) <u>Garagegebäude</u>: freistehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertiggarage (Fabrikat Dahmit) mit Flachdach; 2 Kfz-Stellplätze; Bj. 2019</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	nicht bekannt
Küche / Zubehör:	EG-Kücheneinbauten vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	14.06.2023
Ertragswert:	725.000,- EUR
Sachwert:	800.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>800.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche (WA) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 583/3 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das teils hängig verlaufende Gelände des Bewertungsgrundstücks steigt von Osten in Richtung Westen etwas an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 583/3**

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	26 m
Grundstücksbreite (durchschnittlich):	26 m
Grundstückstiefe (durchschnittlich):	31 m

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

Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen keine Kenntnisse zu Altlasten vor. Von der Grundstückseigentümer- bzw. Auftraggeberseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Kontamination des Bodens respektive der Baumaterialien waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie der Baumaterialien in Bezug auf Schadstoffbe-

lastungen, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 583/3 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Bewertungsgrundstück nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 583/3 befindet sich in einem Wohngebiet, rund 400 m Luftlinie nordöstlich der Kirche. Die entlang der südwestlichen Seite des Bewertungsgrundstücks verlaufende Ehrenbacher Straße – eine Wohngebietsstraße – wird vorwiegend von Anliegern frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als gering zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **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.

### **Erschließungszustand**

Das Wohnanwesen Fl.Nr. 583/3 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird auftragsgemäß zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage für das Wohnanwesen zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungs- und Straßenausbaubeiträge o.ä. anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungstichtag**

Das Grundstück Ehrenbacher Straße 33, Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau, ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Miet- bzw. Pachtverhältnisse liegen nach Auskunft der Eigentümer nicht vor.

### **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 überwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. 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:

### **A) Wohngebäude**

#### **Gebäudetyp und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit Satteldach zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde nach Angaben des Auftraggebers bzw. vorliegender Unterlagen im Jahr 2019 errichtet.

#### **Gliederung**

Der stufenlose Hauseingang befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschosssetage einen Eingangsbereich (Windfang), einen Flur mit Treppenaufgang, ein Gast-/Arbeitszimmer, einen Abstellraum, einen Dusche/WC-Raum sowie einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschosssetage verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, einen Flur und ein Badezimmer. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Lager etc.). Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Das Wohngebäude wurde barrierefrei konzipiert (breitere Türöffnungen, bodengleiche Dusche etc.) und verfügt über einen Aufzug über alle drei Etagen. Bezüglich der Raumanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundamente/Gründung:	Stahlbetonbodenplatte bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Stahlbeton-Massivwände (KG); Poroton-Mauerwerk (EG/DG)
Innenwände / Stützen:	vorwiegend Massivwände (Stahlbeton, Mauerwerk)

Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG, EG); Holzbal-kendecke (über DG)
Treppen:	KG–EG: Metalltreppenkonstruktion mit Holzstufen und Metallgeländer EG–DG: Metalltreppenkonstruktion mit Holzstufen und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach, tlw. Flachdach (seitlich)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Satteldach); Stahlbeton-Deckenkonstruktion (Flachdach)
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung bzw. Dachsteine (Satteldach); Flachdachabdichtung (Flachdachbereich)
Kamin/e:	--
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung (Titanzink)
Besondere Bauteile:	Lichtschächte; Terrasse mit Plattenbelag; Aufzug; Aufdach-Photovoltaik-Anlage (m. Speicher)

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade; Fassadensockel abge-setzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Feinsteinzeug- bzw. Fliesenbelag ausgestattet (rutschhemmende Fliesen in Sanitär-räumen), tlw. Estrich ohne Oberbodenbelag
Wandverkleidungen:	vorwiegend verputzt und gestrichen; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverklei-dungen:	vorherrschend verputzt und gestrichen, sonst überwiegend gespachtelt bzw. mit Gipskartonplat-ten verkleidet und gestrichen

Türen / Tore:	Hauseingangstürelement mit verglastem Seitenteil (Türöffnung mit Fingerprint); innen überwiegend Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente (Fabr. Weru) mit Isolierglas (3-fach Verglasung), Kunststoff-Rollos (elektrisch betrieben, App-Steuerung)
Sanitärinstallation:	KG: Technikraum mit Waschmaschinenanschlüssen, Abgussbecken und Stand-WC ausgestattet; Wasser-Entkalkungsanlage EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum weist Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und bodengleiche Dusche auf (Sanitärraum in rollstuhlgeeigneter Ausführung) DG: Badezimmer verfügt über bodengleiche Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Doppelwaschbecken (Sanitärraum in rollstuhlgeeigneter Ausführung)
Heizung / Lüftung / Klima:	Luftwärmepumpe (Fabrikat Alpha-Innotec); Fußbodenheizung; zentrale Be- und Entlüftungsanlage (Fabrikat Zehnder); Klimaanlage (für vier Räume; Fabrikat Panasonic)
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung (Netzwerkverkabelung bzw. LAN-Anschlüsse etc.); z. T. Aufputzinstallation; Sat-Anlage; Photovoltaik-Aufdach-Anlage mit PV-Speicher (für Eigenversorgung); Video-Überwachung; App-Steuerungsmöglichkeit (für Fußbodenheizung etc.)

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung keine nennenswerten Baumängel und Bauschäden feststellen. Lediglich im Keller stehen kleinere Restarbeiten (tlw. fehlt Oberbodenbelag) aus.

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Restarbeiten, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages 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.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Als Besonderheit ist die barrierefreie Gestaltung hervorzuheben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut einzustufen.

## **B) Garagengebäude**

### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertigarage (Fabrikat Dahmit) mit Flachdach zu beschreiben. Das Gebäude weist zwei von der Südwestseite aus befahrbare PKW-Stellplätze auf. Das Garagengebäude wurde nach Angaben des Auftraggebers bzw. vorliegender Unterlagen im Jahr 2019 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonboden
Wände:	Stahlbeton-Massivbauweise
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Decke als Tragkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Bitumenabdichtung
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--



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

Fassade:	überwiegend Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbelag:	Betonboden
Wandverkleidung:	Sichtbeton-Ausführung
Decken-/ Dachschrägenverkleidung:	Sichtbeton-Ausführung
Türen / Tore / Fenster:	Sectionaltor (mit Antrieb); Türelement
Installation:	zweckmäßige Aufputz-Elektroinstallation

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung keine nennenswerte Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

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, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

**Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

**Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 583/3 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.
- Freifläche, Sonstiges: Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenfläche (mit Kontaktschleifen für selbstfahrenden Rasenmäher) und Pflanzbestand etc. gestaltet. Die Wegflächen und der Garagenvorplatz sind mit Betonpflaster befestigt.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet und gut gepflegt.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse zum 13.11.2023

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	725.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	800.000,- EUR

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt – Einfamilienhausanwesen Ehrenbacher Straße 33 in 91369 Wiesenthau – zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die nachgefragte Lage, die solide Bauweise sowie der neuwertige und gepflegte Zustand. Darüber hinaus weist das Gebäude die Besonderheiten der Barrierefreiheit sowie der zeitgemäßen Gebäude-technik-ausrüstung (Wärmepumpe, PV-Anlage mit Speicher etc.) auf. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 mit geschätzt rd. 800.000,- EUR zu beziffern.

### **Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023**

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 Forchheim von Wiesenthau Blatt 1498 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 583/3 der Gemarkung Wiesenthau, Ehrenbacher Straße 33, 91369 Wiesenthau, Gebäude- und Freifläche zu 0,0769 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des marktangepassten Sachwerts, zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023, auf rund:

**800.000,- EUR**

(in Worten: achthunderttausend Euro)

Hinweis: Die Belastungen der Abt. II des Grundbuchs wurden im Verkehrswert nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör bzw. Kücheneinbauten wurden in der Ermittlung des Verkehrswerts ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Statik, Brandschutz, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung des Grundes und Bodens durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. 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.



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### 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 Lagereferenzsystem 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)

### Gebietsgrenze

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

### 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 Nord-Westen



Bild 2: Süd-West-Ansicht





Bild 3: Nord-Ansicht



Bild 4: Ost-Ansicht