




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

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

GUTACHTEN

 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: 2 K 74/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 64/4 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 54, 96268 Mitwitz



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 64/4 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 54, 96268 Mitwitz, Gebäude- und Freifläche zu 383 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage (lt. Aktenlage u. Außenbesichtigung); Wfl. EG u. DG ca. 131,30 m² zzgl. Nfl. (KG, SpiB o.ä.); Bj. um 1913; nachträglich bauliche Modifikationen (Anbauten) an der südöstlichen sowie an der nordöstlichen Gebäudeseite</p> <p><u>B) Nebengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Satteldach (lt. Aktenlage u. Außenbesichtigung); Nfl. EG ca. 47,81 m² zzgl. Nfl. DG o.ä.; Bj. um 1935, nachträgliche bauliche Modifikationen</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Risikoabschlag berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	nicht bekannt
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.04.2023
Ertragswert:	187.000,- EUR
Sachwert:	187.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	168.000,- EUR (mit Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 64/4 als gemischt genutzte Baufläche (MD; Dorfgebiet) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 64/4 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. 64/4 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. 64/4 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 64/4 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft im Wesentlichen eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 64/4

Straßen-/Wegefront (südwestlich/südöstlich):	ca.	34 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	17 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	23 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 64/4 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

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 64/4 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Neundorf 54 befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Neundorf, in einem Altortbereich. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, teils von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der südwestlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 64/4 verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Kreisstraße KC 14. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Neundorf 54, Fl.Nr. 64/4 der Gemarkung Neundorf, 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. 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. 64/4, Neundorf 54, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das Wohnanwesen wird zum Wertermittlungsstichtag von der Schuldnerin genutzt. Erbete- ne Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

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:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1913 errichtet. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass nachträglich bauliche Modifikationen (Anbauten) an der südöstlichen sowie an der nordöstlichen Gebäudeseite durchgeführt wurden.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist laut vorliegender Planzeichnungen auf der Erdgeschossetage einen Flur mit Treppenaufgang, zwei Kammern, eine Wohnstube, eine Küche sowie eine Waschküche auf. Auf der Dachgeschossetage befinden sich gemäß Planzeichnung drei Kammern, ein Flur sowie zwei Dachbodenräume. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass auf Grund der baulichen Erweiterungen vermutlich mit einer z.T. abweichenden Grundrissaufteilung bzw. Raumanordnung zu rechnen ist.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden; Stampf- bzw. Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände; tlw. Holzfachwerk mit geputztem Gefache
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzbau- bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG), Holzbalkendecken (über EG, DG)

Treppen:	EG-DG: geradläufige Treppenkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgaube (Hauptdach); leicht geneigte Pultdächer (Anbauten)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Hauptdach)
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine, gemauerte Kaminköpfe (ein Kaminkopf mit Blechhaube)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen, Holzgeländer sowie Überdachung in Holzbauweise; Überdachungsanbau (nordwestlich); Terrasse mit Überdachung (gartenseitig)

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

Fassade:	vorwiegend gestrichene Putzfassade; tlw. Holzfachwerk mit geputztem Gefache; Fassadensockel abgesetzt (Natursteine bzw. Fliesen)
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore:	Eingangstürelement in Kunststoffausführung, darüber hinaus keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (z. T. Kunststoff-Rollo), tlw. Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Heizung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 Raumluft 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 in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Nebengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Satteldach. Gemäß vorliegender Planzeichnung verfügt das Erdgeschoss über einen Stallbereich und eine Lager- bzw. Abstellfläche. Das Nebengebäude gliedert sich mit der südwestlichen Seite an das Wohngebäude (A) an und wurde laut vorliegender Unterlagen um 1935 als Scheune errichtet. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass nachträglich bauliche Modifikationen (Änderung der Fassade u. a.) durchgeführt wurden.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fundamente/Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente
Wände:	Massiv-/Mauerwerksbauweise bzw. Holzbauweise
Decke:	Holzbalkendecke (über EG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (südöstliche Seite)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fassade:	überwiegend Putzfassade, tlw. Holzfachwerk mit geputztem Gefache
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken / Dachschrägen:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore / Fenster:	Eingangstürelemente und Fenster in Kunststoffausführung
Installation / Gebäudetechnik:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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 Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 64/4 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenflächen und Pflanzbestand (Büsche, Sträucher etc.) zu beschreiben. Der Zugang zum Hauseingang und der Hofbereich im westlichen Bereich des Grundstücks sind befestigt. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze besteht eine Einfriedung in Form eines Holzzauns (tlw. auf massivem Sockel) mit Türchen.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist – soweit von außen erkennbar – zweckmäßig gestaltet.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 64/4

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	187.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	187.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohngrundstück Neundorf 54 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts somit auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung erfolgte. Eine Berücksichtigung etwaig vorhandener baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 168.000,- EUR (Sachwert 187.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 168.300,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 64/4

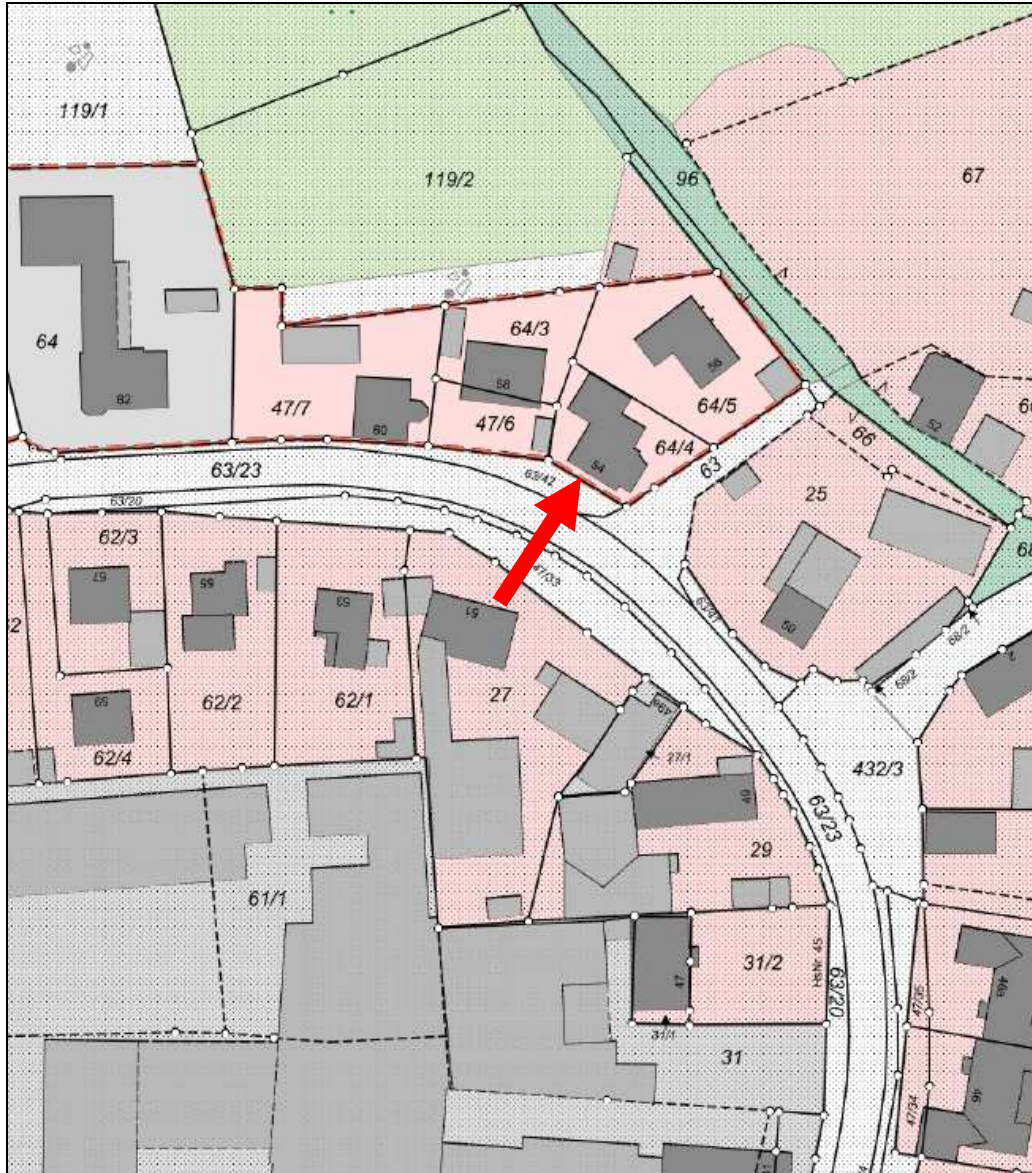
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Neundorf Blatt 669 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 64/4 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 54, 96268 Mitwitz, Gebäude- und Freifläche zu 383 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023, auf rund:

168.000,- EUR

(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)

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

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: 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 Westen



Bild 2: Süd-West-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-Ansicht