



RICHARD SAUER

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



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

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025 -

des 2/3 ME-Anteils am Grundstück Fl.Nr. 966/24 der Gemarkung Hennenbach,

Obereichenbach, Seligerstraße 9, 9a, 91522 Ansbach; SE-Nr. 2



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	2/3 ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 966/24, Gemarkung Hennebach, Obereichenbach, Seligerstraße 9, 9a, 91522 Ansbach OT Obereichenbach, Gebäude- u. Freifläche zu 0,0673 ha, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung SE-Nr. 2
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>5-Zi.-Eigentumswhg. in einem Zweifamilienhaus</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise errichtetes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 106,36 zzgl. Nfl./Nebenflächen KG etc.; Bj. 2000; zzgl. Anteil an Doppelgarage
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Angabe möglich
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Zugang wurde nicht gewährt; keine Innenbesichtigung durchgeführt (Beschreibung und Bewertung auf Basis der Außenbesichtigung und Aktenlage)
Küche / Zubehör:	keine Aussage zu Zubehör möglich
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	07.02.2025
Ertragswert:	315.000,- EUR
Sachwert:	363.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	363.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stuft den Ortsbereich, in dem das Grundstück Fl.Nr. 966/24 liegt, als Wohnbaufläche (W) ein.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 966/24 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 19.02.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. HE / OB 11.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Seligerstraße 9, 9a, Fl.Nr. 966/24 der Gemarkung Hennenbach, ist nahezu trapezförmig geschnitten. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 966/24 steigt von Süden in Richtung Norden etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 966/24

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 23 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 24 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 28 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um einen normal tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 966/24 der Gemarkung Hennenbach derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen bzw. 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 bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig

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

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 966/24 liegt in einem Wohngebiet, im nordöstlichen Ansbacher Stadtteil Obereichenbach, rund 3,5 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von freistehenden Wohnhäusern (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die als Wohngebietsstraße fungierende Verkehrsfläche *Seligerstraße* verläuft entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks und wird vorherrschend von Anliegern des Wohngebiets frequentiert. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 966/24 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase usw.) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 966/24 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. keine Klassifizierung als wassersensibler Bereich.

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.

Erschließungszustand

Die bebaute Grundstück Fl.Nr. 966/24 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen – soweit die Recherche – 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 zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Seligerstraße 9, 9a, Fl.Nr. 966/24 der Gemarkung Hennenbach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Der zu bewertende 2/3-Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 966/24 umfasst das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan. Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 2 ist als 5-Zimmer-Wohnung zu beschreiben und wird zum Wertermittlungsstichtag von der Schuldnerin zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet-

bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Von Seiten der Schuldnerin wurde keine Auskunft zu etwaig bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnissen erteilt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag 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 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 um ein freistehendes, eingeschossiges, in Fertigteilbauweise (Mischbauweise – Massiv-/Holzfertigteilkonstruktion; Fabrikat LIBELLA Fertighaus SM-Selbstbauhaus) errichtetes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen im Jahr 2000.

Gliederung

Das Wohngebäude ähnelt in gewisser Weise der Konzeption eines Doppelhauses. An der nordöstlichen Gebäudeseite befinden sich die Haustüren der beiden Wohneinheiten. Der zu bewertende 2/3-Miteigentumsanteil umfasst die mit Nr. 2 bezeichneten Räume, die sich im südöstlichen Teil der Erdgeschossetage, der gesamten Dachgeschossetage und des darüber liegenden Dachspitzbodens sowie im südöstlichen Teil der Kellergeschossetage befinden. Die Wohnung Nr. 2 ist als 5-Zimmer-Wohneinheit einzustufen und weist auf der Erdgeschossetage einen Flur mit Treppenaufgang, einen WC-Raum, eine Küche sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse auf. Die Dachgeschossetage verfügt über einen zentral positionierten Flur, vier Zimmer und ein Badezimmer. Die Kellergeschossetage zählt zwei Räume, die zur Wohnung Nr. 2 gehören, sowie Gemeinschaftsräume (Waschküche, Vorraum) und Räume der Wohnung Nr. 1. Die Wohnung gilt als abgeschlossen 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). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	KG mit Mauerwerk bzw. Massivwänden, sonst Holz-Fertigteilbauweise (KG mit Schwerbetonstein-Mauerwerk mit Außendämmung; EG und DG: LIBELLA-Fertighaus-Wandelemente nach DIN 1052, beidseitig beplankt mit Fermacellplatten)
Innenwände:	KG mit Mauerwerk- bzw. Massivwänden; EG und DG in Holzständerbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG); Holzbalkendecken (über EG, DG)
Treppen:	KG-EG: Stahlbetontreppe EG-DG: Hartholztreppe
Dachform:	Satteldach; Gaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Mineralfaser-Dämmung
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	Edelstahl-Außenkamine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangspodeste mit Stufen und Fliesenbelag; Eingangsüberdachungen; Terrasse mit Überdachung und Einhausung; Lichtschächte; Balkon in Holzkonstruktion; Überdachungsanbau in Holzkonstruktion (südöstlich); Kelleraußentreppe

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	überwiegend Putzfassade (Kunstharz-Edelputz lt. Aktenlage); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	lt. Aktenlage/Planzeichnung schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung; Belag: Fliesen, Teppichboden, Parkett
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung; innen lt. Baubeschreibung/Aktenlage mit furnierten Pressholztürblättern und Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. Kunststoff-Rollo; z.T. Dachflächenfenster, Fenster-Absturzgitter (franz. Balkon)
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Sanitärausstattung:	KG: Waschküche lt. Aktenlage/Planzeichnung mit Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet EG: Küche weist lt. Aktenlage/Planzeichnung zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt gemäß Aktenlage/Planzeichnung über WC und Waschbecken DG: Badezimmer verfügt gemäß Aktenlage/Planzeichnung über Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, 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, der technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach. Das Garagengebäude weist zwei von der Südostseite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze auf. Das Garagengebäude wurde laut vorliegender Unterlagen in mehreren Bauabschnitten um 2000/2001 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Decke:	Holzbalkendecke (lt. Planzeichnung)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	Schuppenanbau (westlich)

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

Fassade:	Putzfassade
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore, Tür- bzw. Fens- terelemente
Installation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren – soweit von außen erkennbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Baubsubstanz (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, der technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide einzustufen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 966/24 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche: Die Freifläche ist – soweit augenscheinlich erkennbar – vorwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) gestaltet. Die Wege- und Hofflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Metallzaun eingefriedet.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind – soweit von außen erkennbar – als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	315.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	363.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt SE-Nr. 2 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die – soweit von außen erkennbar – solide Bauweise des Wohnhauses. Es ist darauf hinzuweisen, dass von der Schuldnerseite keine Innenbesichtigung des Gebäudebestands ermöglicht wurde, so dass die Wertermittlung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. Der Verkehrswert wird, abgeleitet aus dem Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 363.000,- EUR geschätzt. Eine Immobilienangebots-Recherche zeigt auf, dass im Gemeindegebiet respektive in den angrenzenden Gemeinden ähnliche Objekte vorwiegend mit ca. 3.000,- bis 3.500,- EUR/m² Wohnfläche (je nach Ausstattung, Größe, Beschaffenheit etc.) angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Sachwert als marktgerecht zu erachten.

Verkehrswert (Marktwert): 2/3 ME-Anteil am Grundstück Fl.Nr. 966/24

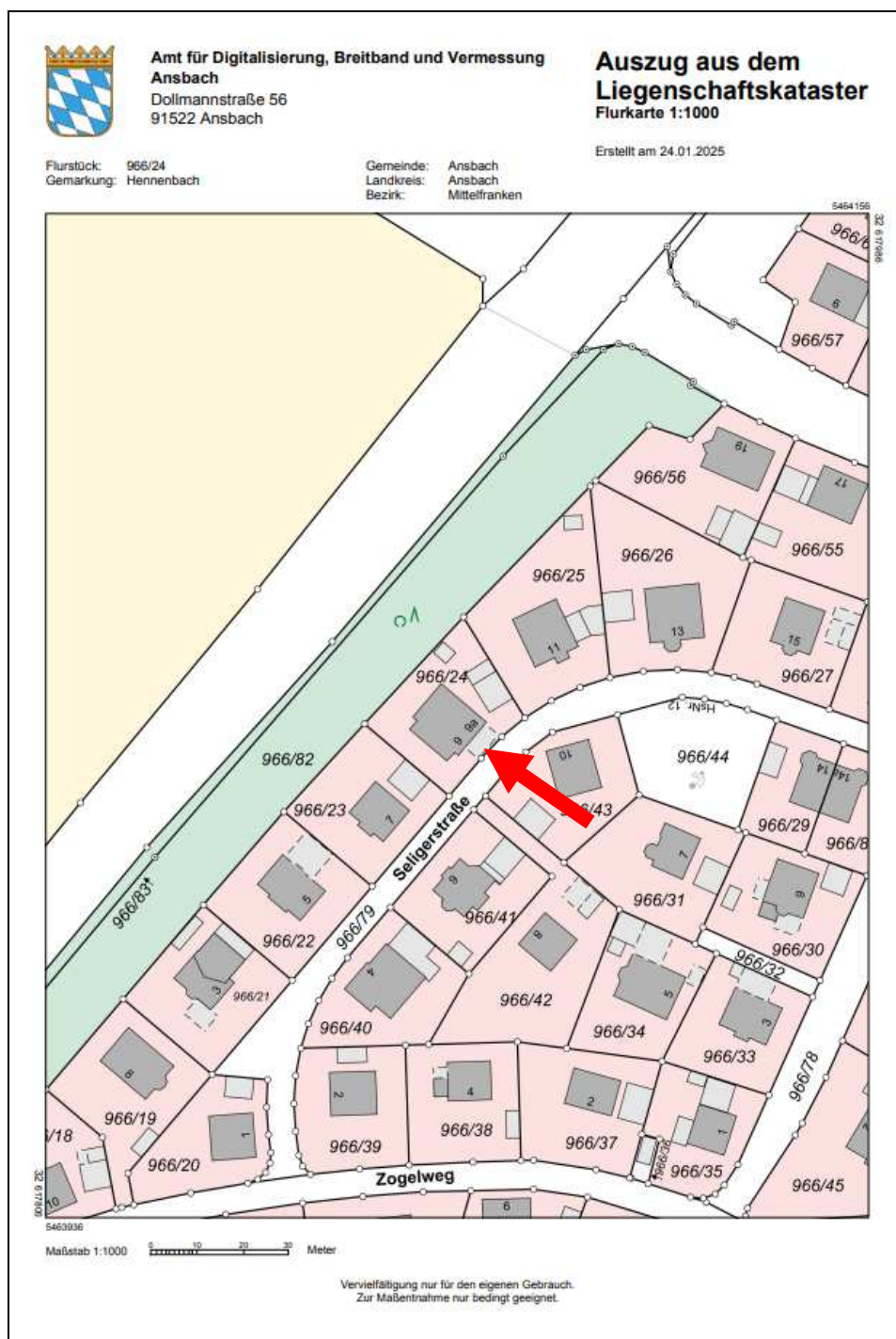
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach von Hennenbach Blatt 2996 eingetragenen 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 966/24 der Gemarkung Hennenbach, Obereichenbach, Seligerstraße 9, 9a, 91522 Ansbach OT Obereichenbach, Gebäude- und Freifläche zu 0,0673 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2025, auf rund:

363.000,- EUR

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



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.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Osten



Bild 2: Nord-Ansicht