



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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 14.08.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 2633/3,
Gemarkung Forchheim, Torstraße 11,
91301 Forchheim



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim, Torstraße 11, 91301 Forchheim, Gebäude- und Freifläche zu 0,0389 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude mit Anbauten</u> : zweigeschossiges, teilunterkellertes, massives Mehrfamiliengebäude (5 Whg. lt. Aktenlage) mit ausgebauter Dachgeschosssetzlage nebst Anbauten; Wfl./Nfl. ca. 350,77 m ² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. um 1886; nördlicher Anbau um 1904 angegliedert; zweigeschossiger Anbau um 1936 erbaut; diverse bauliche Modifikationen durchgeführt; in jüngerer Vergangenheit in Teilbereichen renoviert bzw. modernisiert
Gewerbebetrieb/e:	Wohngebäude wird als Asylunterkunft genutzt
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt (Nutzungsvertrag mit Behörde besteht lt. Zwangsverwalter)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. erhebliche Baumängel und Bauschäden vorhanden (insbesondere Brandschutzmängel!) bzw. Restarbeiten ausstehend; Umnutzung/bauliche Modifikationen ohne baubehördliche Genehmigung - vollständige Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (nur geringer Teil von innen besichtigt) – Risikoabschlag wurde berücksichtigt
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten (EG) vorhanden – ohne Zeitwert; sonst kein werthaltiges Zubehör vorgefunden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	14.08.2024
Ertragswert:	645.000,- EUR
Sachwert:	695.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	581.000,- EUR (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das Bewertungsgrundstück Torstraße 11 befindet, als gemischte Baufläche (MI – Mischgebiet) aus.

Bebauungsplan

Das Grundstück Fl.Nr. 2633/3 liegt im Gebiet des qualifizierten Bebauungsplans „4 P Folie“, *rechtskräftig seit 18.09.1979*. Das bestehende Gebäude ist im Bebauungsplan als Bestand ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor:

- *Gebietsart:* MI (Dorfgebiet, Mischbaufläche)
- *Bauweise:* offen
- *Geschossigkeit:* II + D (zweigeschossig plus Dachgeschoss)

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Torstraße 11 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) befindet. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2633/3 liegt jedoch innerhalb eines Bodendenkmalbereichs mit der Aktennummer D-4-6232-0325 und der Bezeichnung „*Untertägige Bauteile erhaltener Bastionen und Kurtinen, Fundamente abgegangener Bauteile sowie vorgelagerter Graben der frühneuzeitlichen Bastionärsbefestigung von Forchheim*“.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2633/3 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Torstraße 11 verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2633/3

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 24 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 17 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2633/3 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten des Eigentümers bzw. der Verfahrensbeteiligten 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, Verunreinigungen, 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

Die Wiesent, ein Nebenfluss der Regnitz, verläuft rund 50 m Luftlinie östlich des Bewertungsgrundstücks. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Wohnanwesen Torstraße 11 befindet sich südlich der Innenstadt, in einem gemischt genutzten Ortsbereich, rund 250 m Luftlinie südlich des Paradeplatzes. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch Wohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie gewerbliche Grundstücke geprägt. Ein Gewerbeanwesen grenzt an die östliche Seite des Bewertungsgrundstücks. Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks verläuft die Torstraße, eine vorherrschend von Anliegern des Gebiets frequentierte Verkehrsfläche. Das Grundstück Torstraße 11 liegt insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) vorwiegend mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle des Forchheimer Stadtgebiets. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Handwerks- und Industriebetriebe etc.) sind – abgesehen von dem östlich angrenzenden Gewerbeanwesen – 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, 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- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Torstraße 11, Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Erweiterungsbauten bebaut und wird zum Teil als Asylunterkunft genutzt. Erbetene Miet- und Pachtverträge o.ä. wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Zwangsverwalters besteht zum Wertermittlungsstichtag ein Nutzungsvertrag mit der zuständigen Behörde. Eine Innenbesichtigung konnte nur in einzelnen Teilbereichen des Wohngebäudes durchgeführt werden.

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. 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 mit Anbauten

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, teilunterkellertes, massives Mehrfamiliengebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage nebst Anbauten zu beschreiben. Ein eingeschossiger Anbau gliedert sich an die nördliche Gebäudeseite, ein zweigeschossiger Anbau an die nordöstliche Gebäudeecke. Das Gebäude wurde laut Bauantragsunterlagen um 1886 errichtet. Der nördliche Anbau in eingeschossiger Bauweise wurde um 1904 angegliedert. Der zweigeschossige Anbau an der nordöstlichen Seite wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1936 als Werkstattgebäude konzipiert und erbaut. Es erfolgten gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um 1955 diverse Umbaumaßnahmen. Bauliche Maßnahmen an der Entwässerung wurden gemäß Bauakten um 1969 durchgeführt. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass in jüngerer Vergangenheit in Teilbereichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Gliederung

Der Haupteingang befindet sich hofseitig positioniert, an der östlichen Gebäudeseite. Gemäß Aktenlage weist das Wohngebäude auf der Erdgeschosssetage eine Wohneinheit, auf der Obergeschosssetage zwei Wohneinheiten sowie auf der Dachgeschosssetage zwei Wohneinheiten auf. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die zwei Dachgeschoss-Wohneinheiten laut Aktenlage bislang baubehördlich nicht genehmigt wurden. Im Kellergeschoss sind Lager- und Abstellräume sowie ein Haustechnikraum untergebracht. Der zweigeschossige Anbau soll nach Auskunft des Bauordnungsamtes wohnraumähnlich ausgebaut sein, eine Innenbesichtigung dieses Gebäudeteils konnte jedoch nicht durchgeführt werden, so dass hierzu keine Beschreibung möglich ist. Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Ortsbesichtigungstermins nur ein Teil des Gebäudebestands in Augenschein genommen werden konnte. Es ist – soweit einsehbar – davon auszugehen, dass Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand bestehen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen – wesentliche Elemente)

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach (Hauptgebäude; straßenseitig mit Zwerchhaus); leicht geneigtes Pulldach (Anbauten)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Hauptgebäude); Flachdach- bzw. Bitumenabdichtung (Anbauten)
Rinnen / Rohre:	Metallausführung
Kamin/e:	mehrere einzügige Kamine

Besondere Bauteile: massiver, eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit Pultdach (nördlich); Eingangsüberdachung; Überdachungs-Anbau (nordöstlicher Grundstücksbereich) in Holzbauweise

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

Fassade: überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: vorherrschend PVC-Belag, Fliesenbelag (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Wandverkleidung: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, vereinzelt Fliesenbelag (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Deckenverkleidung/Dachschräge: Decken überwiegend verputzt und gestrichen (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Innen- und Außentüren: überwiegend Holztüren, tlw. Metalltüren (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Fenster: vorwiegend Kunststoff- bzw. Holzfensterelemente mit Isolierglas; z. T. Rollläden; tlw. Dachflächenfenster (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Sanitär-Installation: Sanitärraum (EG) mit wandhängendem WC, bodengleiche Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet, Küche (EG) mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Heizungssystem: Gas-Therme (Standort: KG) für Beheizung und Warmwassererzeugung; wandhängende Heizkörper (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Elektro-Installation: überwiegend Unterputzinstallation in üblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation; (Angabe soweit einsehbar; weitere Angaben nicht möglich)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Fenster etc.) teils von markanten Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Fassade bzw. Fassadensockel stellenweise mit Rissbildungen, Flecken, Verfärbungen bzw. Putzschäden behaftet
- Grenzseitige Fassade des nordöstlichen Anbaus mit nachträglich eingebauten Kunststoff-Fensterelementen (i.d.R. nicht genehmigungsfähig) sowie unverputzte Ausmauerungen der Fensteröffnungen
- Gemäß Aktenlage bestehen Brandschutzmängel im genutzten Hauptgebäude sowie im ungenutzten Rückgebäude (zweigeschossiger Anbau)
- Gemäß Aktenlage wurden ohne Baugenehmigung errichtet oder verändert: *Um-/Einbau einer fünften Wohneinheit im Dachgeschoss des Hauptgebäudes; Nutzungsänderung der zweigeschossigen Anbaus – ehem. Werkstatt-Rückgebäude – zu einem Wohnheim (Asylunterkunft); Errichtung des Zwischenbaus zwischen straßenseitigem Anbau (ehemals Laden bzw. Imbiss; eingeschossig) und zweigeschossigen Anbau (ehem. Werkstatt); Umnutzung des straßenseitigen Anbaus (ehemals Laden bzw. Imbiss; eingeschossig) zu Teil eines Wohnheims; grenzständiges Dach bzw. Lagerraum im nordöstlichen Grundstücksbereich*
- Metallteile (Eisenträger der Kellerdecke, Abflussrohre etc.) stellenweise mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Fliesenbelags-Fugen z. T. unfachmännisch bzw. laienhaft ausgeführt
- Kellertreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)
- Kellerwände und Kellerdecken teils mit Putzschäden etc. behaftet

Hinweis: Eine vollständige Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es waren – soweit einsehbar – augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschaden- 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 Gutachtenauftrages 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 gemäß Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als einfach und baujahrsüblich einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Der Gebäudebestand konnte nur zu einem geringen Umfang besichtigt werden. Die Gebäudesubstanz ist – soweit einsehbar – als solide zu beschreiben. Eine umfassende Wertung des vorherrschenden Gebäudezustands bezüglich des Pflegezustands, der bestehenden Baumängel und Bauschäden, ggf. ausstehender Restarbeiten, der erforderlichen brandschutztechnischen und statischen Konstruktionen sowie Ausführungen etc. kann auf Grund der nicht vollständig ermöglichten Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Außenanlagen Fl.Nr. 2633/3

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2633/3 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der östliche Grundstücksbereich ist vorherrschend mit Schotter- und Splittbelag angelegt, teils mit befestigten Wegeflächen (betoniert bzw. Betonplatten) gestaltet und weist vereinzelt Pflanzbestand auf.

Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen zweckmäßig und einfach gestalteten Zustand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2633/3

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	645.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	695.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsgrundstück Torstraße 11 in 91301 Forchheim zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig zu beurteilen. Hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von rd. 350 m². Als negative Kriterien im Hinblick auf die Vermarktungschancen sind insbesondere die bestehenden Baumängel und Bauschäden (insb. Brandschutzmängel) sowie die fehlende Genehmigung durch die zuständige Baubehörde (diverse bauliche Modifikationen bzw. die Umnutzung zu einer Asylunterkunft – zumindest in Teilen – wurde ohne baubehördliche Genehmigung vorgenommen etc.) anzuführen. Der Verkehrswert wird aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Auf Grund einer unvollständig respektive nur teilweise durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag von zehn Prozent für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim wird, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens und nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024, auf rd. 581.000,- EUR (645.000,- EUR – 10 % = 580.500,- EUR) geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (erhebliche Baumängel und Bauschäden etc.) wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 2633/3, Torstraße 11

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 Forchheim Blatt 14264 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2633/3 der Gemarkung Forchheim, Torstraße 11, 91301 Forchheim, Gebäude- und Freifläche zu 0,0389 ha, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, nach Abzug eines Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024, auf rund:

581.000,- EUR

(in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausend Euro)

Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	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
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		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Wald
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Gehölz
	Landwirtschaft Ackerland		Fließgewässer
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		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 Torstraße 11 von Nord-Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht