



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: 3 K 1/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 08.11.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 316  
der Gemarkung Sonnefeld, Schafberg 19,  
96242 Sonnefeld



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 316 der Gemarkung Sonnefeld, Schaffberg 19, 96242 Sonnefeld, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 221 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Holzfachwerk-/Massivkonstruktion) errichtetes, (zumindest teilweise) unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetzlage und Anbau (nach Aktenlage); Wfl. EG+DG ca. 77,35 m <sup>2</sup> zzgl. Nfl. KG, Spitzb., Anbau etc.; Baujahr unbekannt, vermutlich Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher, um 1884 und 1888 bauliche Modifikationen; Einbau Kamin (bzw. Austausch) um 1928; Gaube errichtet um 1991
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine Aussage möglich, erbeten Mietverträge wurden nicht vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. Modernisierung-/Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau</li> <li>- Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)</li> <li>- Hinterlieger-Grundstück – es bestehen Geh- und Fahrrechte an Fl.Nr. 319 u. Fl.Nr. 320</li> <li>- keine Ver- bzw. Entsorgungsleitungsrechte an Fl.Nr. 319, Fl.Nr. 320</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör ersichtlich
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.11.2023
Ertragswert:	82.000,- EUR
Sachwert:	83.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>71.000,- EUR (nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 316 als gemischte Baufläche (MI) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 316 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 316 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 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. 316 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks fällt von Norden in Richtung Süden etwas ab (Südhang-Grundstück).

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 316**

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 11 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 20 m

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

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 316 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, Kontamina-

tionen, 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. 316 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 316 befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Sonnefeld, westlich der Bundesstraße B 303, in einem älteren Siedlungsgebiet, das vorwiegend von freistehenden Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern dominiert wird. Das zu bewertende Grundstück – Schafberg 19 (Fl.Nr. 316) – liegt etwas zurückgesetzt von der östlich verlaufenden Bundesstraße B 303, in so genannter „zweiten Reihe“, und ist daher als Hinterliegergrundstück zu bezeichnen. Die Verkehrsfläche Schafberg verläuft rund 15 m östlich des Bewertungsgrundstücks in Nord-Süd-Richtung. Die Verkehrsimmissionen sind bedingt durch den Standort des Grundstücks in der „zweiten Reihe“ als gering bis mäßig zu beschreiben. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Schafberg 19, Fl.Nr. 316 der Gemarkung Sonnefeld, gilt als erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Straße Schafberg aus kommend über die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320. Gemäß Mitteilung der Gemeindeverwaltung fällt für das Bewertungsgrundstück noch die 3. Rate eines Verbesserungsbeitrags der Wasserversorgung an. Derzeit ist – so die Mitteilung der Gemeindeverwaltung – vermutlich von einem eher niedrigen Verbesserungsbeitrag auszugehen. Nach Sach- und Rechtslage fallen darüber hinaus zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine weiteren Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Geh- und Fahrrechte / Ver- und Entsorgungsleitungsrechte**

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 316 erfolgt von der Straße Schafberg aus kommend über die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320. Nach Auskunft des zuständigen Grundbuchamts wurde dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 316 mit Notarvertrag vom 07.04.1987 ein Geh- und Fahrrecht an den dienenden Grundstücken Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320 eingeräumt. Erwähnenswert ist allerdings, dass – soweit ersichtlich – die Ver- bzw. Entsorgungsleitungen (Strom, Gas etc.) des Bewertungsgrundstücks über die Fläche der dienenden Grundstücke Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320 sowie, zumindest teilweise, über Fl.Nr. 319 verlaufen. Nach der Recherche ist davon auszugehen, dass entsprechende Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für das Bewertungsgrundstück bislang nicht vereinbart bzw. im Grundbuch gesichert wurden. In diesem Zusammenhang wird von einer bislang bestehenden Duldung ausgegangen.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 316, Schafberg 19, ist zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und mutmaßlich seit längerer Zeit leer stehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Von Seiten der Eigentümer waren keine Auskünfte zur aktuellen Nutzung bzw. zu etwaig bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen zu bekommen.

### **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:

### **Wohngebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Außenbesichtigung bzw. vorliegender Bauplanzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Holzfachwerk-/Massivkonstruktion) errichtetes, (zumindest teilweise) unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. An der westlichen Giebelseite gliedert sich ein Anbau mit Pultdach an. Das exakte Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Bauplanzeichnungen erfolgten um 1884 und 1888 bauliche Modifikationen. Der Einbau eines Kamins (bzw. Austausch) wurde laut Bauplanzeichnung

um das Jahr 1928 durchgeführt. Gemäß Bauantragsunterlagen wurde um 1991 eine Gaube errichtet.

### **Gliederung**

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschosssetage weist gemäß Bauplanzeichnung einen Flur mit Treppenaufgang, einen WC-Raum, eine Küche und drei Räume auf. Die Dachgeschosssetage verfügt laut Planzeichnung über drei Räume, einen Bodenraum und einen kleinen Flur. An der südlichen Seite besteht eine Zugangsmöglichkeit zu einer mutmaßlich vorhandenen Unterkellerung. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass von Seiten der beteiligten Parteien keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht wurde.

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

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	tlw. Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung
Innenwände:	tlw. Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecken (ggf. Massivdecke über Keller)
Treppen:	EG-DG: geradläufige Treppe
Dachform:	Satteldach, Gaube/n
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin mit gemauertem Kaminkopf; Edelstahl-Außenkamin (an der östlichen Giebelseite)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: Eingangspodest mit Massivstufen und Metallgeländer; zweiseitige Einhausung des Eingangspodests in einfacher Holzbauweise mit Flachdach ; Anbau/Erweiterung mit leicht geneigtem Pultdach (bzw. Flachdach) an der westlichen Seite; Kelleraußentreppe in massiver Ausführung; Keller bzw. Teilkeller (Unterkellerungen)

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

Fassade: vorwiegend mit Fassadenschindeln (ggf. asbesthaltig!) verkleidet; Anbau (westlich) überwiegend holzverschalt; verputzter Fassadensockel

Bodenbeläge: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Wandverkleidung: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Decken- / Dachschrägenverkleidung: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Türen / Tore: Hauseingangstürelement in Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; Kellereingangstüren in Metall- bzw. Holz Ausführung; sonst keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Fenster: vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung, z.T. Rollo; teils ältere Holzfenster

Heizung: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Elektroinstallation: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Sanitärausstattung: keine Beschreibung möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Fenster, Außentreppe etc.) stellenweise mit Witterungsmerkmalen und Verschleißmerkmalen behaftet
- verputzter Fassadensockel weist stellenweise Risse und Putzabplatzungen auf
- Metallteile (insb. Dachrinne) teils mit erheblichen Korrosionsmerkmalen behaftet
- massive Eingangsstufen der Außentreppe tlw. brüchig bzw. schadhaf
- Fensterelemente teils stark verschlissen
- Rollo z.T. reparaturbedürftig

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde von Seiten der beteiligten Parteien nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich – soweit erkennbar – keine Anzeichen für Hauschwamm 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 den Planzeichnungen dargestellten Grundrisse sind als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig einzustufen.

### **Gesamturteil**

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

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 316 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die südliche Freifläche des Grundstücks ist als verwilderter und ungepflegter Garten zu beschreiben. Der Wegfläche südlich des Wohnhauses ist betoniert. Zwischen Wegfläche und dem südlichen Gartenbereich besteht eine Trennmauer in Massivbauweise. An der östlichen Seite befindet sich ein Holztürchen an Pfeilern.
- Gesamturteil: Der Außenbereich weist erheblichen Pflegerückstand sowie teils Instandhaltungsrückstau auf.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 316

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>82.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>83.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 316 – Wohngrundstück Schaffberg 19 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als mäßig bis eher schwer marktgängig einzustufen. Der Zugang zum Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 316 erfolgt über die Nachbargrundstücke Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320. Hierzu bestehen entsprechende Geh- und Fahrrechte an den dienenden Grundstücken Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 316 keine Leitungsrechte – soweit die Recherche – an den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 319 und Fl.Nr. 320 bzw. Fl.Nr. 318 bestehen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudebestands 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 nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 15 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 316 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 71.000,- EUR (Sachwert 83.000,- EUR abzgl. 15 % Risikoabschlag = 70.550,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 316**

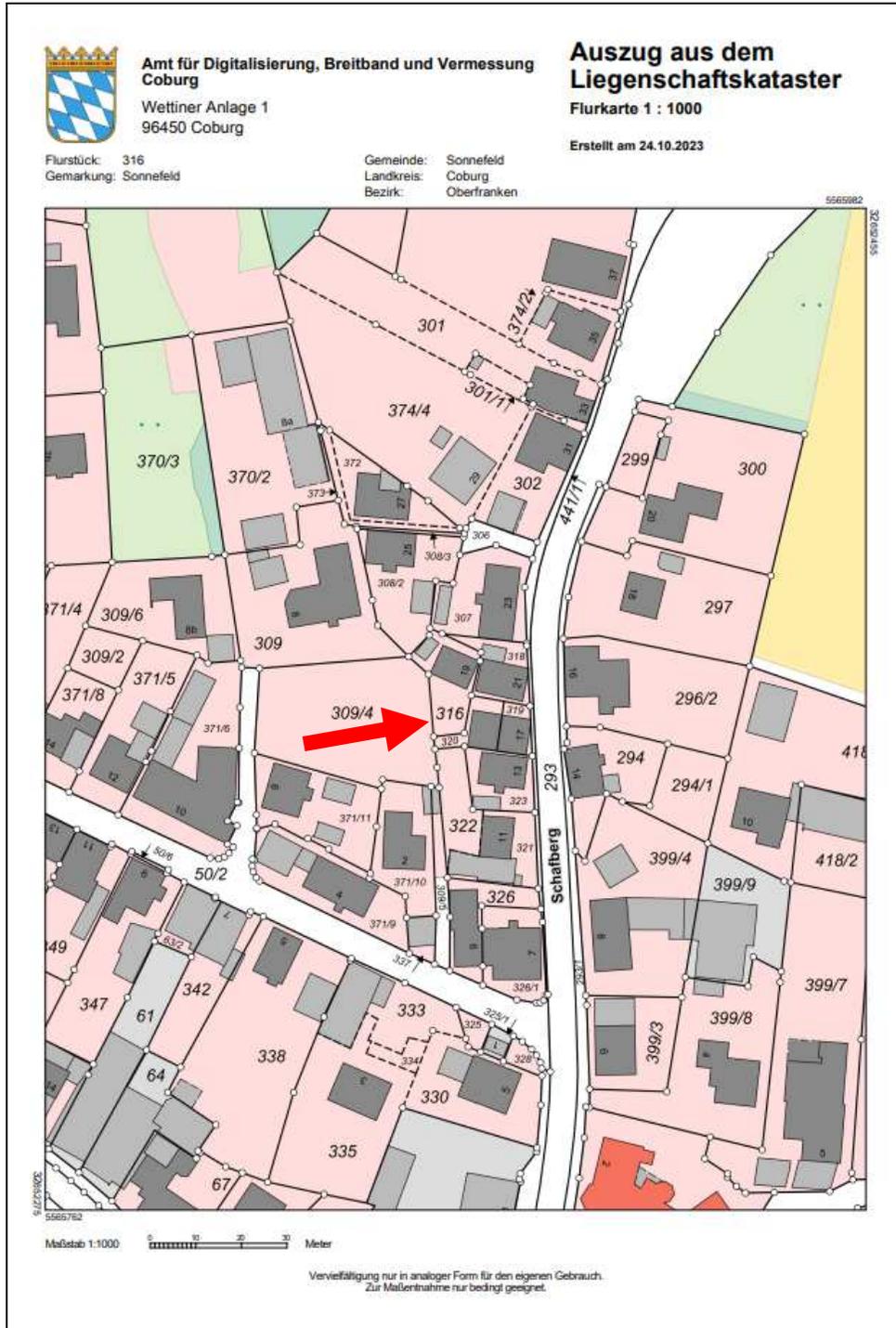
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Sonnefeld Blatt 1634 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 316 der Gemarkung Sonnefeld, Schaffberg 19, 96242 Sonnefeld, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 221 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, nach Abzug eines Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungstichtag 08.11.2023, auf rund:

# 71.000,- EUR

(in Worten: einundsiebzigtausend Euro)

# Anlagen

## Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



<p><b>Flurstück</b></p> <p>— Flurstücksgrenze</p> <p>3285 Flurstücknummer</p> <p> Zusammengehörige Flurstückteile</p> <p>- - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze</p> <p>○ Abgemarkter Grenzpunkt</p> <p>— Grenzpunkt ohne Abmarkung</p> <p>— Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren</p>	<p><b>Gebietsgrenze</b></p> <p>- · - · - · - · - · Grenze der Gemarkung</p> <p>- · - · - · - · - · Grenze der Gemeinde</p> <p>- · - · - · - · - · Grenze des Landkreises</p> <p>- · - · - · - · - · Grenze der kreisfreien Stadt</p>
<p><b>Gesetzliche Festlegung</b></p> <p> Bodenordnungsverfahren</p>	<p><b>Tatsächliche Nutzung</b></p> <p> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung</p> <p> Industrie- und Gewerbefläche</p> <p> Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof</p> <p> Landwirtschaft Ackerland</p> <p> Landwirtschaft Grünland</p> <p> Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz</p> <p> Wald</p> <p> Gehölz</p> <p> Fließgewässer</p> <p> Stehendes Gewässer</p> <p> Unkultivierte Fläche</p> <p> Hafenbecken</p> <p> Sumpf</p> <p> Moor</p> <p> Spielplatz / Bolzplatz</p> <p> Wildpark</p> <p> Flugverkehr / Segelfluggelände</p> <p> Parkplatz</p> <p> Campingplatz</p> <p> Park</p>
<p><b>Gebäude</b></p> <p> Wohngebäude</p> <p> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</p> <p> Umspannstation</p> <p> Gebäude für öffentliche Zwecke</p> <p> Gebäude mit Hausnummer</p> <p>HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut</p>	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <a href="https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf">https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf</a> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>
<p><b>Geodätische Grundlage</b></p> <p>Antikes Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM</p> <p>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</p> <p>5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>	

## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Süden



Bild 2: Nord-West-Ansicht des Wohnhauses mit Anbau