

. Ausfertigung

LEINACH-FRANKFURT-BERLIN
O E S T E M E R GmbH
SACHVERSTÄNDIGENRING

Am Riedberg 23, 97274 Leinach
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, 25. Stock, 60308 Frankfurt am Main
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

GUTACHTEN
zur Verkehrswertermittlung
Kirtelstraße 8
97773 Aura im Sinngrund

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Geschäftszeichen
des Auftraggebers: 3 K 8/24
des Sachverständigen: 24037 S
19. Juni 2024

Das Gutachten umfasst 39 Blatt und wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite	3
2	Beschreibung	Seite	5
3	Berechnungen	Seite	12
4	Auswertung	Seite	13
	Bodenwert		8.000,00 €
	Sachwert		66.000,00 €
	Verkehrswert		66.000,00 €
5	Anlagen	Seite	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert des Anwesens Kirtelstraße 8, 97773 Aura im Sinngrund, Flurnummer 130/3

1.2 Auftraggeber ¹⁾

Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Aktenzeichen: 3 K 8/24

1.3 Auftragsinhalt

Verkehrswertermittlung

1.4 Wertermittlungstichtag

30.04.2024

1.5 Qualitätsstichtag

30.04.2024

1.6 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

1.7 Schuldner ²⁾

Aus Datenschutzgründen wird der S im Gutachten nicht genannt.

1.8 Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung am 30.04.2024 waren der S und der Sachverständige ³⁾ anwesend.

1) in den weiteren Ausführungen kurz AG (= Auftraggeber) genannt.
2) in den weiteren Ausführungen kurz S (= Schuldner) genannt.
3) in den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

1.9 verwendete Unterlagen

Baupläne (siehe Bilder)

Grundbuchauszug vom 20.03.2024

Lageplan im Maßstab (kurz: M) 1 : 1000, siehe Anlage 5.1

eigene Aufzeichnungen anlässlich der Ortsbesichtigung

1.10 Grundbuchdaten

laut Grundbuchauszug vom 20.03.2024

Grundbuch von Aura im Sinngrund

Blatt 3047

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 130/3

Kirtelstraße 8, 97773 Aura im Sinngrund

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 159 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

2 Beschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main-Spessart
Ort:	Aura im Sinngrund, Verwaltungsgemeinde Burgsinn
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt etwa 150 m.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Im 8 km entfernten Burgsinn gibt es Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstück

2.2.1 Beschreibung des Flurstücks 130/3

Grundstücksfläche:	159 m ² , laut Grundbuchauszug
Straßenfront:	etwa 10 m
Zuschnitt:	nahezu rechteckig
Ebenheit:	Das Grundstück steigt nach Osten um etwa 5 Grad an.
Baugrund:	soweit ersichtlich: normal Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Durchgangsverkehr

2.2.2 Erschließung des Flurstücks 130/3

Art der Straße:	Verbindungsstraße nach Mittelsinn
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut und verfügt über eine Asphaltdecke. An der Nordseite ist ein Gehsteig angeordnet.

Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser sowie mit Strom und Telefon erschlossen.

Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist, soweit bekannt, an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Erschließungskosten: Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

derzeitige Nutzung: Wohnen

2.4 Altlasten

Obwohl die Auswertung der, zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.5 Beschreibung

Ich lege die Himmelsrichtung technisch vereinfachend, so fest, dass die Kirtelstraße in Ostrichtung verläuft und das Anwesen südlich der Straße liegt.

2.5.1 Allgemeine Beschreibung

Bauart: Das Wohngebäude verfügt über ein Erd- (kurz: EG) sowie ein Ober- (kurz: OG) und ein ausgebauten Dachgeschoss (kurz: DG).

Baujahr: Das Gebäude wurde, soweit erkennbar, etwa im Jahre 1930 errichtet und etwa im Jahre 1960 um ein OG und ein DG erweitert.

Modernisierung: Soweit erkennbar, wurden seit der Erweiterung im Jahre 1960 keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Nutzung EG: Abstell- und Kellerräume

Nutzung OG und DG: jeweils Wohnräume

2.5.2 Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Bauart der Fundamente:	soweit erkennbar, Bruchsteine
Bauart der Bodenplatte:	soweit bekannt, Beton
Bauart der Kellerwände:	Naturstein, Sichtmauerwerk aus rotem Sandstein
Bauart der Kellerdecke:	Umfassungswände, soweit erkennbar, Mauerwerk
Bauart der Umfassungswände:	Mauerwerk
Bauart der Decke über dem OG:	Holzbalkendecke
Bauart der Innenwände:	soweit erkennbar, Mauerwerk
Bauart der Treppen:	
Treppe vom EG zum OG:	soweit bekannt, Beton
Treppe vom OG zum DG:	doppelte Stahlholmkonstruktion mit aufgelegten Holzstufen
Bauart der Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bauart der Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Bauart der Dachform:	Satteldach
	Es gibt zwei Dachgauben an der Westseite.
Wände:	geputzt
Bauart der Dacheindeckung:	Tonziegel
Bauart der Spenglerarbeiten:	verzinktes Stahlblech
Bauart des Kamins:	gemauert
Bauart des Hauseingangs:	Holzhaustüre mit Wärmedämmverglasung
Bauart der Fenster:	Kunststoff-Fenster an der Nordseite
Bauart der Türen:	soweit bekannt, Holzfülltüren
Fußboden an der Ostseite:	Fliesenbelag, zum Großteil verstellt

2.5.3 Ausstattung

Durchgangsraum, südlich gelegen

Decken:	Beton
Bodenbelag:	Fliesen
Fenster:	teilweise Kunststoff mit Wärmedämmverglasung

Heizraum, östlich gelegen

Der Heizkessel ist ölbetrieben und wurde offensichtlich im Jahre 1990 aufgestellt. Der Brenner ist augenscheinlich neueren Datums.

Deckenbekleidung:	Sichtbeton mit Anstrich
Fußboden:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	geputzt, mit Anstrich
Sanitärinstallation:	Waschbecken mit Ausguss
Türe an der Westseite:	wie vor

Öltankraum, südlich gelegen

Decke:	Sichtbeton, Preußisches Kappengewölbe mit Stahlträgern, in Ostwestrichtung verlaufend
Wandbekleidung:	teilweise Sichtmauerwerk bzw. Natursteinsichtmauerwerk, teilweise Putz mit Anstrich. Im Wandbereich sind teilweise Putzschäden vorhanden.
Bodenbeläge:	betoniert und Fliesenbelag
Türe:	Holztüre
Fenster an der Ostseite:	Fensteröffnung ohne Fenster

OG mit Hauszugang, an der Westseite gelegen

Balkon:	südlich anschließend, mit einer Stahlkonstruktion und mit Holzbekleidung. Die Holzbekleidung ist stark verwittert. Das Vordach besteht aus Stahl, mit einer Kunststoffeindeckung.
---------	---

Die Wohnräume wurden letztmalig vor etwa zehn Jahren erneuert.

Esszimmer, nordwestlich gelegen

Deckenbekleidung:	
Fußboden:	Teppichbelag
Fenster:	Kunststoff mit einer Wärmedämmverglasung. An der Nordseite befindet sich ein zweiteiliges

	Fenster. Die Fensterbänke bestehen, soweit erkennbar, aus Naturstein.
Türe an der Südseite:	Massivholztüre mit Holzfutter und Glasfeld
<u>Küche, östlich gelegen</u>	
Decke und Wände:	mit Raufaser tapeziert
Fenster und Türen:	an der Nordseite und Durchgang an der Westseite
Fußbodenbelag:	Fliesen

Eingangsbereich mit Diele, südlich gelegen

Decke:	Putz mit Anstrich
Wände:	Rauputz
Haustüre:	an der Westseite gelegen
Fußbodenbelag:	Laminat

Badezimmer, östlich gelegen

Decke:	mit Holz bekleidet
Wände:	raumhoch gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Kathedralverglasung
Türe an der Ostseite:	Holztüre, wie vor beschrieben
An der Westseite:	Kunststoffbadewanne und Dusche, mit Abtrennung. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasserspeicher über den Heizkessel.
Wände:	Mustertapeten
Fenster:	Aluminiumfenster, an der Südseite der Ostwand zweiteiliges Kunststofffenster nördlich und zweiteiliges Kunststofffenster an der Westseite
Türe:	wie vor, bei der Nordwand beschrieben

Dachgeschoss

Die lichte Höhe beim Treppenzugang beträgt teilweise nur etwa 1,7 m. Die erforderliche Mindesthöhe von 2 m fehlt. Die Räumlichkeiten wurden letztmalig vor etwa

zehn Jahren erneuert.

Schlafraum, nördlich gelegen

Decke:	mit Kunststoffpaneelen bekleidet
Wände:	mit Raufaser tapeziert

Schlafraum, südlich gelegen

Decke:	mit Kunststoff bekleidet
Wände und Dachschrägen:	mit Holz bekleidet
Türe:	Holz Futtertüren an der Nord- und an der Südseite

Abstellraum, südlich gelegen

Decke und Dachschrägen:	mit Holz bekleidet
Wände:	mit Raufaser tapeziert
Fenster:	Kunststoff mit Wärmedämmverglasung
Türe:	wie vor, an der Nordseite beschrieben
Fußboden an der Südseite:	Teppichbelag mit einer überhöhten Stufe zum nördlich gelegenen Raumteil

2.5.4 Außenbereiche

Die Ansichten und die Außenbereiche wurden letztmalig vor etwa 30 Jahre erneuert.

Nordansicht EG:	Naturstein aus rotem Sandstein
Fenster:	wie beschrieben, mit Kunststoffrollen
OG und DG:	Putz mit Anstrich
Ostansicht:	wie vor beschrieben
Außenwand der Südseite:	geputzt. Nach Angabe des S gehöre die Hälfte des Hofes noch zum Anwesen.

Am nördlichen Teil des OG befindet sich ein Madonnenbild mit Natur- und Kunststeineinfassung.

Ich habe 39 Aufnahmen angefertigt s. Anlage 5.2. Das Bild 35 zeigt ein Anwesen, gegenüber der Straße liegend. Das Grundstück werde laut S schon seit mehreren Jahren bisher erfolglos, zum Verkauf angeboten.

3 Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277/1987.

Wegen fehlender Baupläne werden die Maße aus dem Lageplan M 1/1000 gemessen.

EG:	16,00 m	x	6,00 m	=	96,00 m ²
OG:	16,00 m	x	6,00 m	=	96,00 m ²
DG:	16,00 m	x	6,00 m	=	<u>96,00 m²</u>
					288,00 m²

3.2 Wohn-/Nutzfläche

Auf Grund fehlender Pläne wird die Wohnfläche überschlägig aus der Brutto-Grundfläche ermittelt (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Wohnfläche rd. 110 m²

4 Auswertung

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 50,00/m², einschl. Erschließung (Dorfgebiet).

Grundstücksgröße:	159 m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022:	€ 50,00 /m ² einschl. Erschließung

Bodenwert:	159 m ²	x	€ 50,00 /m ²	=	€ 7.950,00
				= rd.	€ 8.000,00

Sachwertverfahren

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** (§ 22 ImmoWertV) sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner

Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übliche, wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer** (§ 6(6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der **Sachwert** der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

Die **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Mit **Marktanpassungsfaktoren** (§ 14 ImmoWertV) und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1).

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1).

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Auch weichen das Grundstück und die Bebauung vom typischen Vergleichsgrundstück ab.

Das Grundstück ist schmal geschnitten und zum größten Teil überbaut. Eine Gartenfläche ist nicht vorhanden. Die östlich des Wohnhauses gelegene Zufahrt ist mit einem Geh- und Fahrrecht belastet.

Die Zugangstreppe zum OG und der dazugehörige Außenflur liegen augenscheinlich teilweise auf dem angrenzenden Grundstück, Flurnummer 130.

Diese Faktoren schränken den Kreis der Interessenten ein.

Unter Abwägung aller wertrelevanten Faktoren schätze ich den Sachwertfaktor auf 0,9.

Sachwert

Wertermittlungstichtag:	Mai 2024
Baujahr: fiktiv	1960
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	64 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre
Brutto-Grundfläche:	288 m²
Standardstufe:	2 - 3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 780,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):	179,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.396,20 /m²
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	80 %
Bodenwert:	€ 8.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,90

Gebäudeherstellungswert

288 m²	x	€ 1.396,20 /m²	=	€ 402.105,60
zuzüglich besonderer Bauteile				€
zuzüglich Außenanlagen		2 %	=	€ 8.042,11
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€ 410.147,71
abzüglich Alterswertminderung		80 %	=	€ 328.118,17
				€ 82.029,54
zuzügl. Bodenwert				€ 8.000,00
vorläufiger Sachwert				€ 90.029,54
marktangepasster vorläufiger Sachwert:				€ 81.026,59
abzüglich Reparaturstau				€ 15.000,00
				€ 66.026,59

Grundstücksachtwert zum Stichtag**rd. € 66.000,00**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die **Wertermittlung** wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.

Der **Gebäude-Normalherstellungswert** wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert.

Der durchschnittliche m²-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen und Baunebenkosten werden gesondert berechnet.

Das **Ertragswertverfahren** ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d. h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.

Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

Zusammenfassend: Das, zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilien-Wohnhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Ich schätze den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert, zum Stichtag, auf

rd. € 66.000,00.

Leinach, 19. Juni 2024

Martin Oestemer, Baumeister

5 Anlagen

5.1 Flurkarte, unmaßstäblich; siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 4



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lohr a.Main

Erthalstraße 1
97816 Lohr a.Main

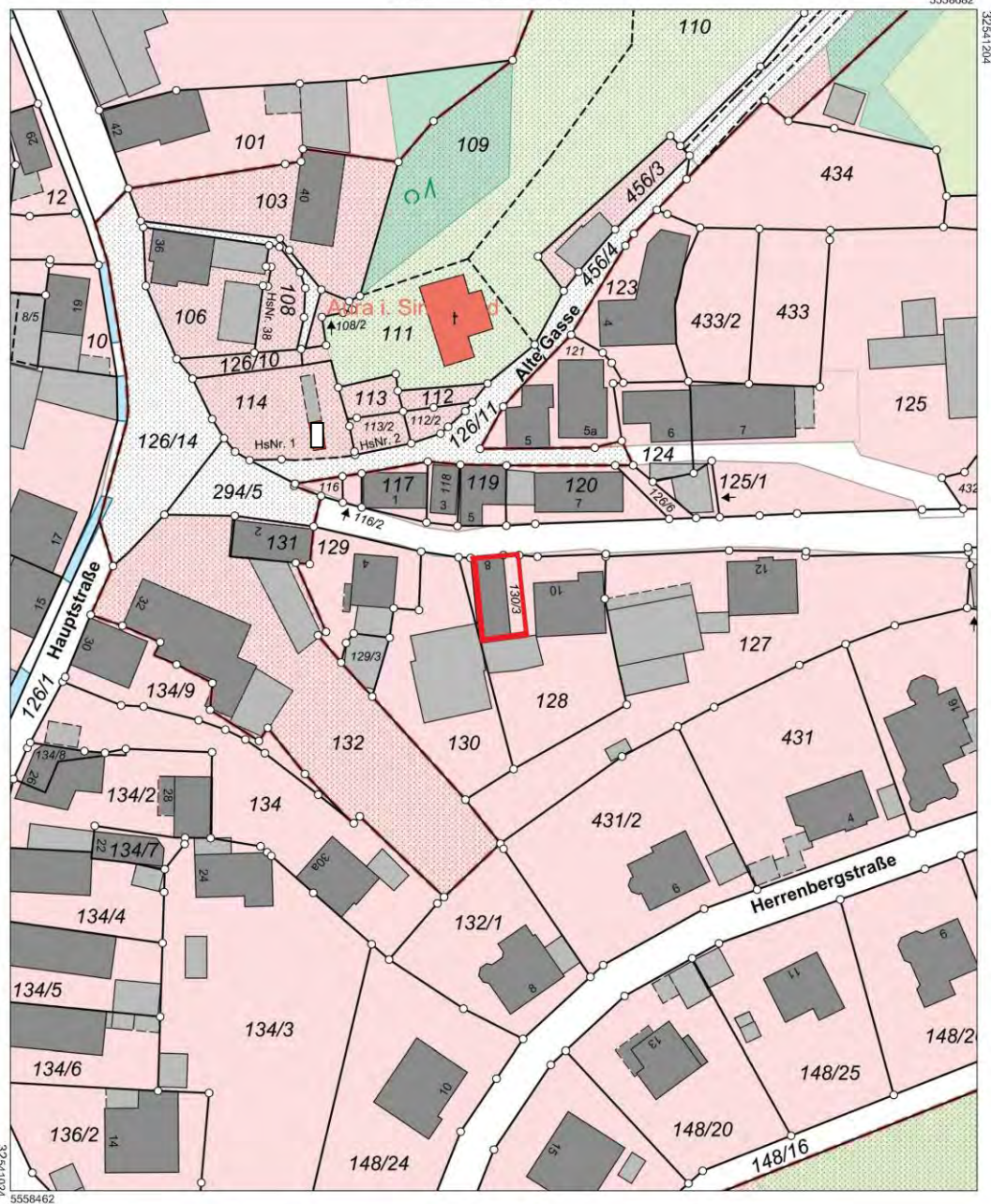
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.06.2024

Flurstück: 130/3
Gemarkung: Aura i.Sinngrund

Gemeinde: Aura i.Sinngrund
Landkreis: Main-Spessart
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.1 Fortsetzung

Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  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
-  Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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.



5.2 Bilder

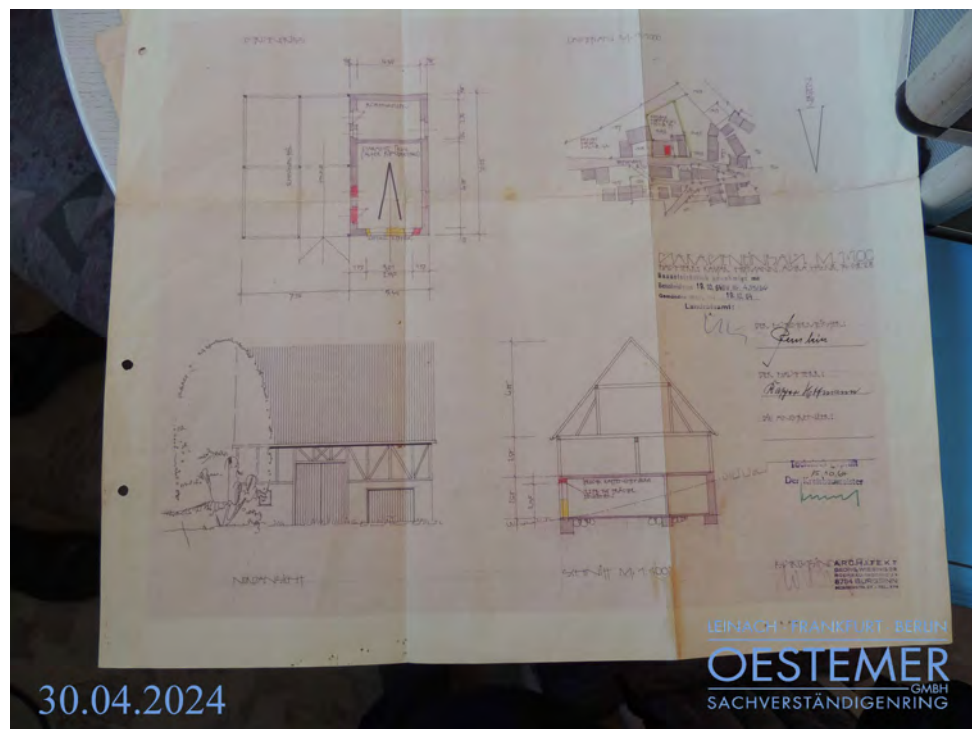


Bild 1

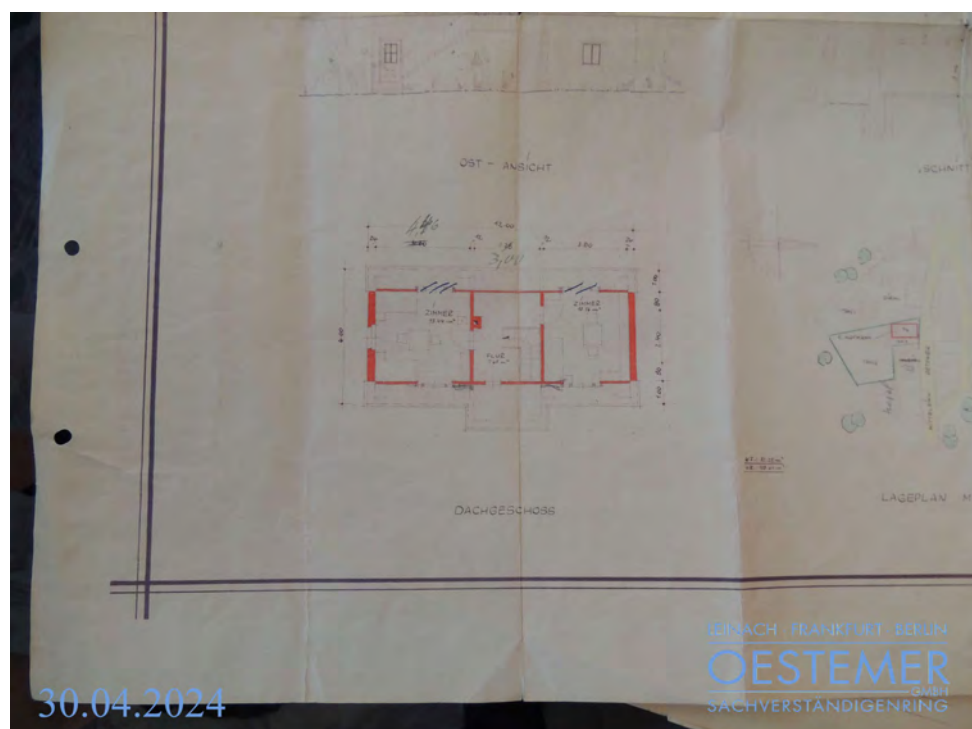


Bild 2

5.2 Fortsetzung



Bild 3



Bild 4

5.2 Fortsetzung

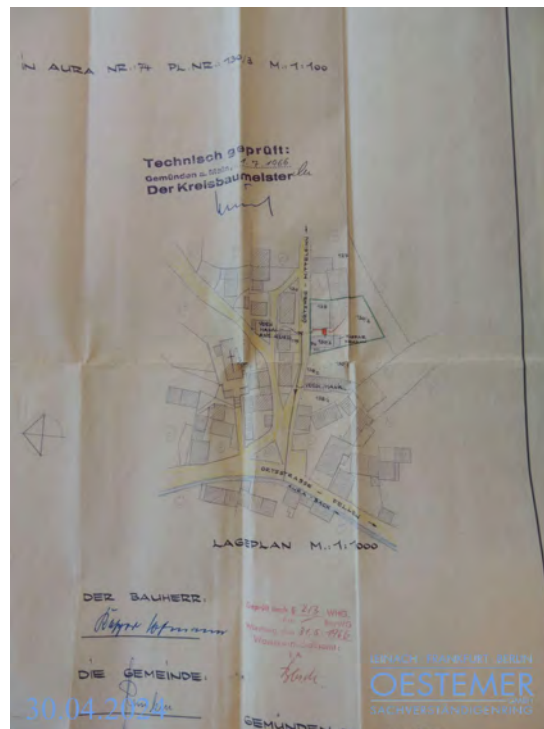


Bild 5



Bild 6

5.2 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8

5.2 Fortsetzung



Bild 9



Bild 10

5.2 Fortsetzung



Bild 11



Bild 12

5.2 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14

5.2 Fortsetzung



Bild 15



Bild 16

5.2 Fortsetzung



Bild 17

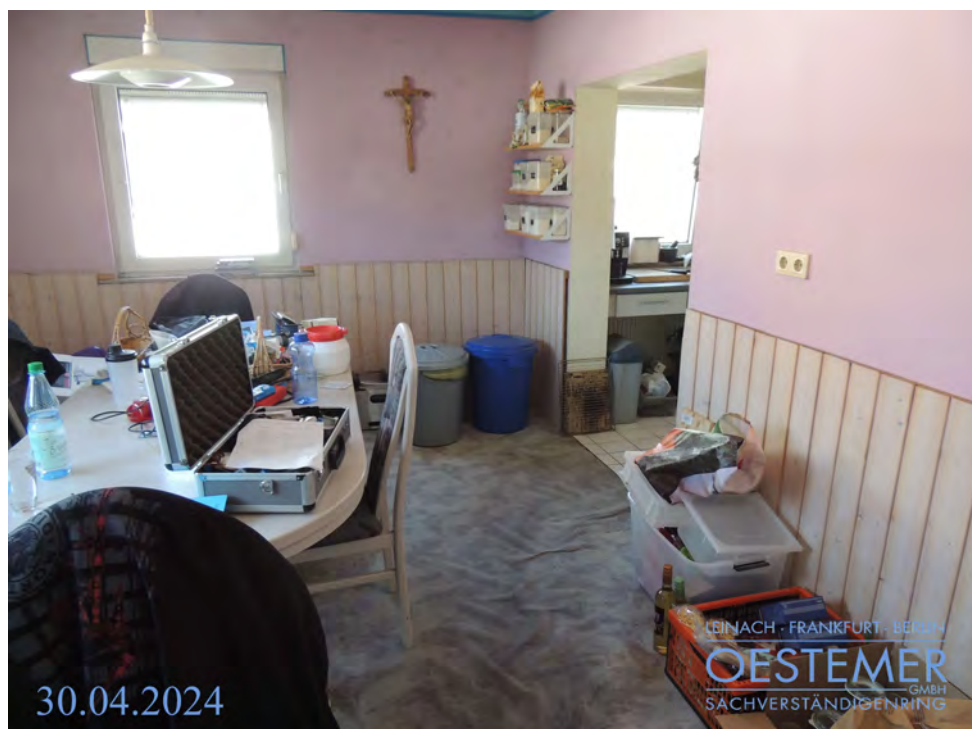


Bild 18

5.2 Fortsetzung



Bild 19



Bild 20

5.2 Fortsetzung



Bild 21



Bild 22

5.2 Fortsetzung



Bild 23



Bild 24

5.2 Fortsetzung



Bild 25



Bild 26

5.2 Fortsetzung



Bild 27



Bild 28

5.2 Fortsetzung



Bild 29



Bild 30

5.2 Fortsetzung



Bild 31



Bild 32

5.2 Fortsetzung



Bild 33



Bild 34

5.2 Fortsetzung



Bild 35



Bild 36

5.2 Fortsetzung



Bild 37



Bild 38

5.2 Fortsetzung



Bild 39