



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

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

AZ: 2 K 57/20; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2021 – des 702,13/1.000 ME-Anteils am Grundstück Fl.Nr. 51, Fl.Nr. 1498/1 der Gemarkung Lichtenfels, Bamberger Str. 1, 3 u. Am Stadtgraben 3, Nähe Grabenweg 96215 Lichtenfels; Sondereigentum Nr. 1



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	702,13/1.000 ME-Anteil am Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 51 der Gemarkung Lichtenfels, Bamberger Straße 1, 3 und Am Stadtgraben 3, 96215 Lichtenfels, Gebäude- und Freifläche – 5 ganze Gemeinderechte – zu 4.492 m <sup>2</sup> sowie Fl.Nr. 1498/1 der Gemarkung Lichtenfels, Nähe Grabenweg, Parkplatz zu 0,0589 ha, 96215 Lichtenfels, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss, sowie mit Nebenräumen im ersten Obergeschoss gelegenen gewerblich genutzten Raumeinheiten (Kaufhaus), Nr. 1 laut Aufteilungsplan
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Einzelhandels-Immobilie / Kaufhaus (Miteigentumsanteil an Gewerbekomplex); Fläche ca. 3.912,29 m <sup>2</sup> lt. Bauantrag; zzgl. Sondernutzungsrecht etc.; Bj. 1999/2000
Gewerbebetrieb/e:	Handelsbetrieb (zum Stichtag)
Mieter / Pächter:	vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- erheblicher Instandhaltungsrückstau (insb. Parkdeck-Sanierungsmaßnahme anstehend)
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Einzeldenkmal-Einstufung, jedoch Lage im Denkmal-Ensemble „Altstadt Lichtenfels“, zudem Bodendenkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	13.08.2021
Ertragswert:	2.400.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>2.400.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks, bestehend aus Fl.Nr. 51 und Fl.Nr. 1498/1 der Gemarkung Lichtenfels, nach Auskunft der Verwaltungsbehörde als gemischte Baufläche (M) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den historischen Stadtkern Lichtenfels besteht. Anzumerken ist, dass das Grundstück nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets liegt.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als (Bau-) Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude Bamberger Straße 1 innerhalb des Denkmal-Ensembleschutzbereichs der Altstadt Lichtenfels (Aktenummer E-4-78-139-1) gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG befindet. Weiterhin konnte recherchiert werden, dass Flurstück Nr. 51 größtenteils innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs (*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Lichtenfels mit ehem. befestigter Kernstadt und unbefestigtem Vorstadtbereich*; Denkmalnummer: D-4-5832-0194) liegt.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des zu bewertenden Grundstücks, bestehend aus Flurstück Nr. 51 und Flurstück Nr. 1498/1 der Gemarkung Lichtenfels, ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft teils hängig.

#### **Abmessungen Fl.Nr. 51**

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 60 m
Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 24 m
Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 85 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 36 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 22 m

**Abmessungen Fl.Nr. 1498/1**

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 70 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 10 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 58 m

**Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück 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 liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Bewertungsgrundstück jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

**Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

**Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Randbereich der Altstadt von Lichtenfels, direkt am Stadttor, in einer zentralen Geschäftslage im Randbereich der Fußgängerzone (siehe Ortsplan in der Anlage). Die angrenzende *Bamberger Straße* sowie die Verkehrsfläche *Am Stadtgraben* werden mäßig bis temporär stärker frequentiert. Die Verkehrsimmission sind als vorherrschend mäßig bis zeitweise stär-

ker zu beschreiben. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung neben Einzelhandelsgeschäften noch einige mitunter gastronomisch genutzte Anwesen. Mit entsprechenden Immissionen ist in diesem Zusammenhang – zumindest temporär – zu rechnen. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Erschließungszustand**

Das Bewertungsgrundstück gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse (insb. Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz) sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Auskunft 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 gewerblich genutzte Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 – 702,13/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Bamberger Straße 1, 3 und Am Stadtgraben 3 sowie Nähe Grabenweg – umfasst zum Wertermittlungsstichtag den flächenmäßig größten Anteil eines Gewerbegebäudekomplexes, der aus einem Kaufhaus mit Kino-Center, einem Café (Gastronomie), einem Juwelier (Verkaufsfläche) sowie weiteren Handelsfläche und einem Parkdeck besteht. Beim Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 handelt es sich um die Räume des Kaufhauses (Warenhaus).

### **Fünf ganze Gemeinderechte**

Die Recherche bei der Stadtverwaltung ergab, dass die Gemeinderechte in Lichtenfels nicht mehr ausgeübt werden und eine Rechtlergemeinschaft zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr besteht. Ein praktischer Nutzen aus den fünf ganzen Gemeinderechten besteht somit nicht. Die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch eingetragenen fünf Gemeinderechte sind somit als wertlos anzusehen.

### **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:

## **Gewerbegebäudekomplex**

### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um einen mehrgeschossigen, massiven, tlw. unterkellerten, Gewerbegebäudekomplex, der aus einem Neubau und einem Altbau besteht. Gemäß vorliegender Unterlagen wurde der Gebäudekomplex um 1999/2000 errichtet.

### **Gliederung**

Der Gebäudekomplex verfügt über mehrere Zugangsbereiche. Der Haupteingang ist an der nordwestlichen Gebäudeseite, an der Bamberger Straße. Weitere Zugänge zum Gebäudekomplex bestehen an der Inneren Bamberger Straße sowie im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Parkdecks, das gemäß Planung 55 Kfz-Stellplätze aufweist. Das Sondereigentum Nr. 1 ist für die gewerbliche Nutzung als Kaufhaus konzipiert. Die mit Nr. 1 lt. Aufteilungsplan bezeichneten Räume des Bewertungsobjekts, im Wesentlichen Verkaufsflächen, Lagerflächen, Sanitär-, Büro- und Sozialräume, Technik- und Verkehrsflächen, erstrecken sich über die Erdgeschosssetage sowie die zweite Obergeschosssetage. Das zu bewertende Kaufhaus-Objekt besitzt eine eigene Brandmeldezentrale (BMZ 2), die sich im ausschließlich zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Treppenhaus Nr. 2 befindet. Für das Bewertungsobjekt SE-Nr. 1 besteht ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, die sich vor der Anlieferung und Rampe zum Teileigentumsrecht SE-Nr. 1 befindet und die ausschließlich der Warenanlieferung dient. Die Fläche des Sondernutzungsrechts ist im Lageplan, welcher der Teilungserklärung beigegefügt ist, grün eingezeichnet. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Stahlbetonboden bzw. Betonfundamente
Außenwände / Stützen:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände/-elemente (Stahlbeton-Sandwichplatten o.ä.), Stahlbetonfertigteile bzw. Stahlbetonstützen o.ä.
Innenwände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Stahlbetonwände o.ä.); Stahlbetonfertigteile bzw. -stützen
Geschossdecken:	Stahlbetondecken bzw. Stahlbetonunterzüge
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Metallgeländer

Dachform:	Satteldach- bzw. Flachdachkonstruktionen
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Satteldachkonstruktionen); Stahlbetondecke als Tragkonstruktion (Flachdachkonstruktionen)
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine (geneigte Dachkonstruktion neu; Altbau mit Falzziegel), Flachdach mit Folienabdichtung o.ä.
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Rampen, Überdachungen, Vordachkonstruktionen; massive Brüstungen; zwei Aufzüge

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

Fassade:	Neubau mit gestrichenen Sichtbeton-Sandwichplatten; Altbau weist Putzfassade mit Anstrich auf; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag, tlw. mit PVC-Belag bzw. Industrieboden-/Estrichbelag mit Glattstrich und Beschichtung o.ä.
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt/gespachtelt und gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Überwiegend abgehängte Mineralfasereinlegedecken mit Lüftungsgitterplatten; tlw. Anstrich
Türen / Tore:	Eingangstürelemente in Leichtmetallrahmenkonstruktion, sonst glatte Sperrholztürblätter mit Kunststoffbeschichtung, Stahlblechtüren; Glaskonstruktionen
Fenster:	Schaufenster in Alu-Konstruktion, Kunststoff- bzw. Leichtmetallfensterelemente mit Isolierverglasung

Heizung/Lüftung:	Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung, wandhängende Heizkörper bzw. Lüftungsheizung bzw. -anlagen
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation; Brandschutz- bzw. Alarmanlagen
Sanitärausstattung:	zweckmäßige Sanitärausstattung (WCs, Urinale, Waschbecken etc.); z.T. Sprinkleranlage (gemäß Brandschutzkonzept)

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen bzw. Reparaturstau behaftet; tlw. Fassade schadhafte bzw. renovierungsbedürftig
- umfangreiche bauliche Mängel und Schäden im Bereich des gemeinschaftlichen Parkdecks (Rissbildungen, mangelhafte Abdichtungen etc. – ergänzend hierzu wird auf das Gutachten der beauftragten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vom 28.04.2023 verwiesen)
- diverse Bereiche der Deckenuntersicht mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet

Hinweis: 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig einzustufen. Die Flächengröße der Handelsimmobilie entspricht mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 3.900 m<sup>2</sup> der gemäß Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9.

Auflage, S. 2364) marktüblichen Flächengröße von 3.500 – 5.000 m<sup>2</sup> für SB-Warenhäuser in City-Lage. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist, ggf. unter der Voraussetzung entsprechender baulicher Modifikationen, gegeben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung besteht nach sachverständiger Einschätzung nicht.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich einzustufen. Der Gebäudekomplex weist in Teilbereichen kostenintensiven Instandhaltungsrückstau (gemeinschaftliches Parkdeck) sowie Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Flurstück Nr. 51 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche ist vorherrschend mit Betonplatten bzw. Betonpflaster befestigt, teils bestehen Grünbereiche und Geländestützmauern. Das als Parkplatz angelegte Flurstück Nr. 1498/1 weist mit Betonpflaster befestigte Stellplätze (20 St.) auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als gepflegt einzustufen.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnis: Sondereigentum Nr. 1

**Ergebnis des Ertragswertverfahrens**

**2.400.000,- EUR**

### **Verkehrswert (Marktwert): SE-Nr. 1 (702,13/1.000 ME-Anteil)**

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 Lichtenfels von Lichtenfels Blatt 7406 eingetragenen 702,13/1.000 ME-Anteil am Grundstück, bestehend aus Fl.Nr. 51 der Gemarkung Lichtenfels, Bamberger Straße 1, 3 und Am Stadtgraben 3, 96215 Lichtenfels, Gebäude- und Freifläche – 5 ganze Gemeinderechte – zu 4.492 m<sup>2</sup> sowie Fl.Nr. 1498/1 der Gemarkung Lichtenfels, Nähe Grabenweg, Parkplatz zu 0,0589 ha, 96215 Lichtenfels, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss, sowie mit Nebenräumen im ersten Obergeschoss gelegenen gewerblich genutzten Raumeinheiten (Kaufhaus), Nr. 1 laut Aufteilungsplan, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2021, auf rund:

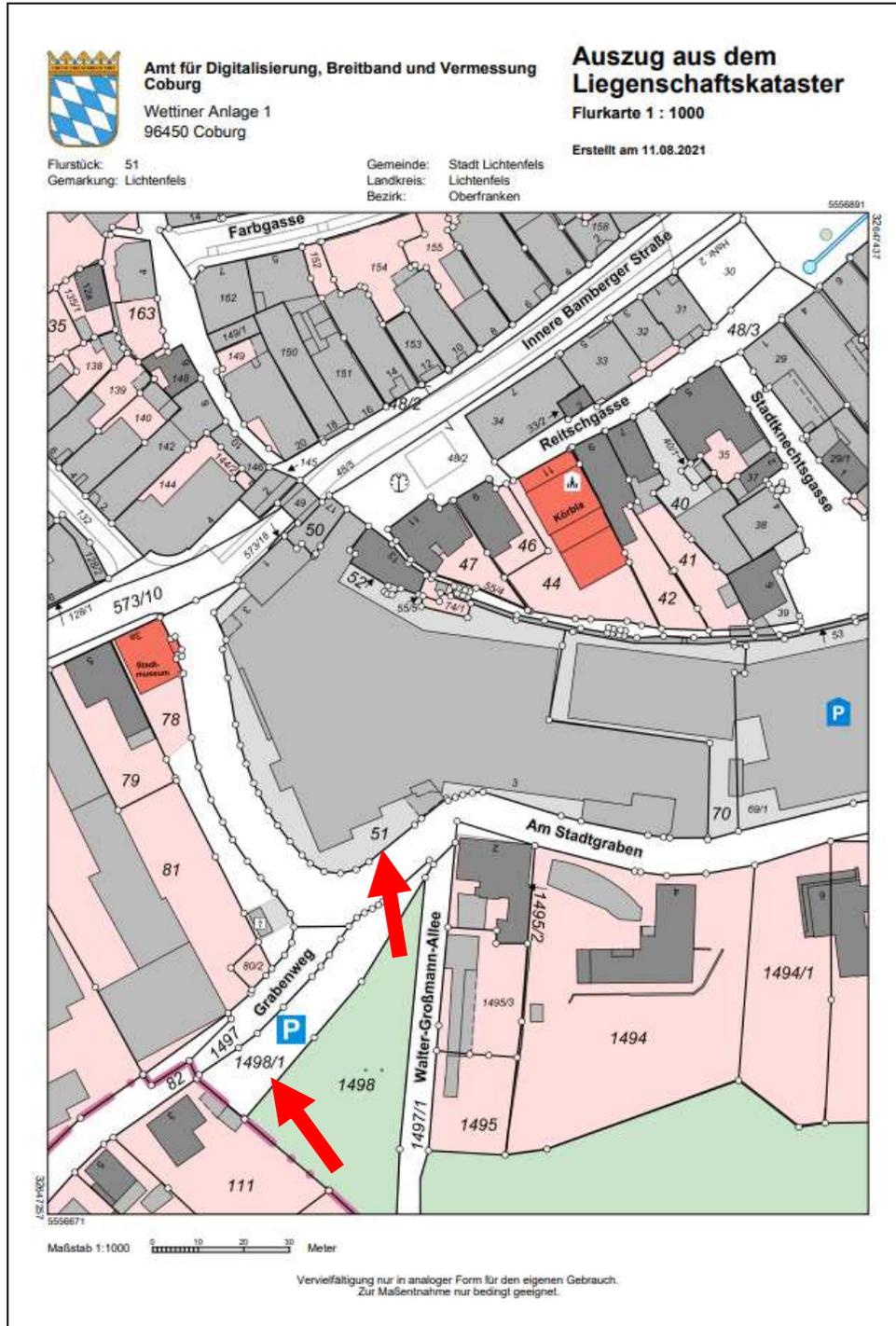
**2.400.000,- EUR**

(in Worten: zwei Millionen vierhunderttausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Geschäftsausstattung, Waren, Inventar, Mobiliar, Kucheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

— Flurstücksgrenze

3285 Flurstücksnummer

 Zusammengehörnde Flurstücksteile

- - - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze

 Abgemarkter Grenzpunkt

 Grenzpunkt ohne Abmarkung

 Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

- - - - - Grenze der Gemarkung

- - - - - Grenze der Gemeinde

- - - - - Grenze des Landkreises  
Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

 Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

 Wohngebäude

 Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

 Umspannstation

 Gebäude für öffentliche Zwecke

 Gebäude mit Hausnummer

HaNr. 20  
Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### 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

### Geodätische Grundlage

Ärntliches 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)

### 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 Geschäftsanwesen von Westen



Bild 2: Ost-Ansicht Parkdeck