



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: 61 K 16/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum  
Wertermittlungsstichtag 27.09.2024 – des Grundstücks  
Fl.Nr. 307/9 der Gemarkung Muckenreuth,  
Unterobsang 31, 95512 Neudrossenfeld



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt

|  |   |
|--|---|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:               | Grundstück Fl.Nr. 307/9 der Gemarkung Muckenreuth, Unterobsang 31, 95512 Neudrossenfeld, Gebäude- und Freifläche zu 717 m <sup>2</sup>  |
| Bewertungsobjekt, Beschreibung:              | <u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 155,91 m <sup>2</sup> ; zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. 1997/1998 |
| Gewerbebetrieb/e:                            | keine   |
| Mieter / Pächter:                            | keine   |
| Maschinen / Betriebseinrichtung:             | keine   |
| Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:     | -vereinzelt Renovierungsbedarf u. Restarbeiten  |
| Küche / Zubehör:                             | EG: Einbauküche, Zeitwert geschätzt ca. 2.000 EUR (Zeitwert im Verkehrswert nicht enthalten)  |
| Energieausweis:                              | wurde nicht vorgelegt   |
| Denkmalschutz:                               | keine Denkmal-Einstufung  |
| Belastungen Abt. II:                         | siehe Grundbuchangaben  |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 27.09.2024  |
| Ertragswert:                                 | 348.000,- EUR   |
| Sachwert (marktangepasster Wert):            | 383.000,- EUR   |
| <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>           | <b>383.000,- EUR</b>  |

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Ortsbereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 307/9 liegt, ist gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 307/9 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterobsang“.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. 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**

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 307/9 ist nahezu quadratisch geschnitten (siehe Lageplan). Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 307/9 steigt von Westen in Richtung Osten leicht an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 307/9**

|                                      |     |      |
|--------------------------------------|-----|------|
| Straßen-/Wegefront (nordwestlich):   | ca. | 4 m  |
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt):  | ca. | 28 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. | 26 m |

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

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 307/9 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Kontamination des Bodens respektive der Baumaterialien waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Prüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie der Baumaterialien in Bezug auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist

der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 307/9 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 307/9 der Gemarkung Muckenreuth befindet sich in einem im südlichen Ortsbereich des dörflich strukturierten Gemeindeteils Unterobsang gelegenen, überwiegend von Wohnanwesen geprägten Gebiet (siehe Planunterlagen in der Anlage), rund einen Kilometer Luftlinie westlich des Gemeindehauptorts Neudrossenfeld. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die in diesem Bereich als Stichstraße angelegte Ortsstraße. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch Wohnhäuser (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Von der vorherrschend von Anliegern des kleinen Wohngebiets frequentierten Ortsstraße, die an die nordwestliche Seite des Bewertungsgrundstücks anschließt, gehen lediglich geringe Verkehrsimmissionen aus. Die rund 80 m Luftlinie östlich des Bewertungsgrundstücks in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortsdurchgangsstraße wird gering bis zeitweise mäßig frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering einzustufen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die sich in der Umgebung befinden, könnten – zumindest temporär – entsprechende Immissionen auftreten.

### **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 zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 307/9 der Gemarkung Muckenreuth gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 307/9 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und wird vom Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

### **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 überwiegend 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**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde gemäß Auskunft des Eigentümers um 1997/1998 errichtet.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage verfügt über einen Windfang, ein Arbeitszimmer, einen Dusche/WC-Raum, eine Diele mit Treppenaufgang, eine Speisekammer, eine Küche sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Dachgeschossetage weist einen zentral positionierten Studio- und Flurbereich, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer auf. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden eignet sich für simple Lager- und Abstellzwecken. Auf der Kellergeschossetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Abstellraum etc.). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand gemäß der bei der Baubehörde eingereichten Pläne und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten. Von Seiten des Eigentümers wurden Werkpläne vorgelegt, welche die tatsächlichen Grundrisszuschnitte darstellen.

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Fundament / Gründung:    | Stahlbetonbodenplatte bzw. Betonfundamente   |
| Außenwände:              | Mauerwerks- bzw. Massivbauweise (HLZ) mit Außendämmung (WDVS, 12 cm Hartschaumdämmung)   |
| Innenwände:              | Mauerwerks- bzw. Massivbauweise  |
| Geschossdecken:          | Stahlbetondecke (über EG, KG); Holzbalkendecke (über DG)   |
| Treppen:                 | KG-EG: gewendelte Stahlbetontreppe mit Holztrittstufen und Holzgeländer<br>EG-DG: gewendelte Holztreppe mit Holz-Metall-Geländer |
| Dachform:                | Satteldach   |
| Dachkonstruktion:        | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Sichtdachstuhl-Ausführung) mit Aufsparrendämmung   |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Betonsteindeckung  |
| Kamin/e:                 | zweizügiger Kamin, Kaminkopf eingelecht  |
| Rinnen, Rohre:           | überwiegend Metallausführung (Titanzink)   |
| Besondere Bauteile:      | Markise, Lichtschächte, Terrasse, Eingangspodest   |

**Ausbau** (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

|          |   |
|----------|---|
| Fassade: | überwiegend Putzfassade (auf Außendämmung / WDVS); Fassadensockel abgesetzt |
|----------|---|

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Bodenbeläge:                       | vorherrschend mit Fliesenbelag, Parkettbelag (Fertigparkett Buche) und Korkbelag ausgestattet   |
| Wandverkleidung:                   | vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet   |
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | Decken überwiegend verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, teils Holzverschalung; Dachschrägen vorherrschend in Sichtdachstuhl-Optik, z. T. Gipskartonverkleidung mit Anstrich  |
| Türen / Tore:                      | Haustürelement mit Seitenteil in Kunststoffrahmenausführung (mit Glasausschnitt); innen vorwiegend Holztürelemente (furniert; z. T. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen  |
| Fenster:                           | vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (2-fach Verglasung) mit Kunststoff-Rollo (mechanisch bzw. elektrisch bedienbar); vereinzelt Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter   |
| Elektroinstallation:               | überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausstattung; tlw. Aufputzinstallation  |
| Heizung / Lüftung:                 | Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat: Viessmann Vitola-Tripass; Niedertemperaturkessel), gekoppelt mit Aufdach-Röhrensolarkollektoren, Kunststoff-Öltank (3 x 1.500 l); überwiegend Fußbodenheizung, tlw. wandhängende Heizkörper; Speckstein-Einzelofen im Wohnbereich (Hersteller: Biofire); kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage (Fabrikat: Viessmann) |
| Sanitärausstattung:                | KG: zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken; Hebeanlage mit Tauchpumpe vorhanden<br>EG: Dusche/WC-Raum mit Waschbecken, Dusche und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse<br>DG: Badezimmer verfügt über Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten                            |

Hinweis: Gemäß Auskunft des Eigentümers ist eine Regenwasserzisterne vorhanden, die Wasser für WC-Spülung und Gartenbewässerung bereitstellt.

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Fassadenputz vereinzelt schadhaft bzw. renovierungsbedürftig (Rissbildung etc.)
- Wandputz weist vereinzelt schadhafte bzw. reparaturbedürftige Stellen (Rissbildung, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Keller (z. B. Hobbyraum, Waschen KG) tlw. ohne Oberbodenbelag

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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. 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, 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 Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 307/9 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen. Gemäß Auskunft des Eigentümers ist eine Regenwasserzisterne vorhanden, die Wasser für WC-Spülung und Gartenbewässerung bereitstellt.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche des Grundstücks ist überwiegend als Ziergarten mit Rasen und Pflanzbestand angelegt. Der Hofbereich im nördlichen Grundstücksbereich ist mit Schotter und Kies befestigt.
- Gesamturteil: Der Außenbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 307/9 ist zweckmäßig gestaltet.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 307/9, Unterobsang 31

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>                      | <b>348.000,- EUR</b> |
| <b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b> | <b>383.000,- EUR</b> |

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt – Einfamilienhausanwesen Unterobsang 31 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit ist der vereinzelt bestehende Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf (Fassade tlw. renovierungsbedürftig, teils Putzschäden etc.) anzuführen. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 307/9 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2024 mit geschätzt rd. 383.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Unterobsang 31**

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 Kulmbach von Muckenreuth Blatt 477 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 307/9 der Gemarkung Muckenreuth, Unterobsang 31, 95512 Neudrossenfeld, Gebäude- und Freifläche zu 717 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2024, auf rund:

# **383.000,- EUR**

(in Worten: dreihundertdreiundachtzigtausend Euro)

Hinweis: Eingetragene Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs sowie die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör bzw. Kücheneinbauten etc. werden in der Verkehrswertermittlung i.d.R. nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Bodens durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. 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

### Tatsächliche Nutzung

|  |  |                            |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
|  | Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung<br>Fläche besonderer funktionaler Prägung |                            |                       |
|  | Industrie- und Gewerbefläche   |                            |                       |
|  | Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche<br>Friedhof                                  |                            |                       |
|  | Landwirtschaft<br>Ackerland  | Landwirtschaft<br>Grünland |                       |
|  | Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,<br>Schiffsverkehr, Platz                         |                            |                       |
|  | Wald   |                            | Gehölz                |
|  | Fließgewässer  |                            | Stehendes<br>Gewässer |
|  | Unkultivierte<br>Fläche  |                            | Hafenbecken           |
|  | Sumpf  |                            | Moor                  |
|  | Spielplatz /<br>Bolzplatz  |                            | Wildpark              |
|  | Flugverkehr /<br>Segelfluggelände  |                            | Parkplatz             |
|  | Campingplatz   |                            | Park                  |

### Gebäude

|                 |  |
|-----------------|--|
|                 | Wohngebäude  |
|                 | Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe  |
|                 | Umspannstation   |
|                 | Gebäude für öffentliche Zwecke   |
|                 | Gebäude mit Hausnummer   |
| <b>HsNr. 20</b> | Lagebezeichnung mit Hausnummer;<br>Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,<br>bzw. noch nicht gebaut |

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem 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 Wohngebäude von Norden



Bild 2: Süd-West-Ansicht



Bild 3: West-Ansicht



Bild 4: Süd-Ansicht