



RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 12/24

 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

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 -

des Grundstücks Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach,

Friedenstraße 1, 97708 Bad Bocklet-Großenbrach



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach, Friedenstraße 1, 97708 Bad Bocklet OT Großenbrach, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 0,1138 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+DG ca. 130,15 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1963
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten (abgenutzt) ohne Zeitwert älterer Treppenlift (abgenutzt) ohne Zeitwert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	25.10.2024
Ertragswert:	150.000,- EUR
Sachwert:	172.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	172.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach, Friedenstraße 1, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2067 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.3 mit der Bezeichnung „Im Hinterfeld“.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach 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

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Friedenstraße 1, Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das hängig verlaufende Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 2067 steigt von der südwestlichen Seite in Richtung Nordosten an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 29 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 18 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 44 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach mündlicher Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2067 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen bzw. 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 bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schad-

stoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das zu bewertende Wohnanwesen Friedenstraße 1 befindet sich in einem älteren Wohngebiet, im nordwestlichen Randbereich des rund 500 Einwohner zählenden Gemeindeteils Großenbrach, circa 2,5 Kilometer südwestlich des Gemeindehauptortes (siehe Ortsplan in der Anlage). Die Friedenstraße verläuft entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die rund 25 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Ortsdurchgangsstraße, zugleich Staatsstraße St 2292, gilt als mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das Grundstück befindet sich demnach an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von gemischt genutzten Grundstücken sowie Wohngrundstücken geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung / Wasserschutzgebiete

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 2067 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Der Ortsbereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2067 befindet, ist als Heilquellenschutzgebiet (Wasserschutzgebiet; Gebietskennzahl: 222058260080; Gebietsname: Bad Kissingen) festgesetzt.

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 bebaute Grundstück Fl.Nr. 2067 gilt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 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. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Friedenstraße 1, Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Von Seiten des beteiligten Parteien wurde mitgeteilt, dass derzeit keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

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 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 um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Wohngebäude – Typ Einfamilienhaus – mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen um 1963 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Einfamilienhaus weist auf der Erdgeschossetage ein Treppenhaus, eine zentral positionierte Diele, eine Küche mit Zugang zum Balkon, eine Speisekammer, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer auf. Die Dachgeschossetage verfügt über einen Abstellraum, drei Zimmer, einen Dusche/WC-Raum und einen Flur. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu einfachen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Haustechnik, Waschen, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. Raumanordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand (EG ohne WC-Raum etc.) festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivwände (Bimssteine, Betonhohlblocksteine o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivwände (Ziegelsteine, Bimssteine, Hohlblocksteine o.ä.)
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG, EG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG-EG: Stahlbetonmassivtreppe mit Anstrich und Handlauf EG-DG: Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	ein zweizügiger und ein einzügiger Kamin, gemauerte Kaminköpfe; Edelstahl-Außenkamin
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Rinnen, Rohre:	Anbauten in Holzbauweise (nordöstlich); Außentreppe mit Handlauf (nordwestlich); Balkon (Dachterrasse EG) mit Fliesenbelag und Metallgeländer; Lichtschächte in massiver Ausführung (z.T. mit Glasbausteinabdeckung)

Ausbau (Angaben n. Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel teilweise abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag, Holzboden, PVC-Belag und Teppichboden ausgestattet, tlw. Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Fliesenbelag
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Plattenverkleidung) und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Hartschaum-Dekorplatten
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Struktur- glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Falttürelement
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (Einbau z.T. um 1996) und Kunststoff-Rollo, z.T. Holzverbundfenster, Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Heizung:	Gas-Therme (Fabrikat Viessmann; Einbau ca. 2010); wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Einzelofen; z.T. Elektro-Heizstrahler
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG (UG): WC-Raum (von außen begehbar) verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken; Waschraum mit Waschbecken und zweckmäßigen Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet EG: Badezimmer weist Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler und Badewanne auf; Küche mit zweckmäßigen Anschlüsse ausgestattet DG: Dusche/WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken und Dusche Warmwassererzeugung überwiegend mit Elektro-Boiler o.ä.

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dachflächenfenster etc.) weisen stellenweise Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Fassadenputz vereinzelt schadhaft bzw. renovierungsbedürftig
- Anstrich der Dachrinnen-Fallrohre tlw. erneuerungsbedürftig
- Kellerwände z.T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen bzw. Flecken (Verfärbungen etc.) behaftet
- Wand- und Deckenbereiche des Kellergeschosses z.T. unverputzt bzw. unverkleidet
- Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen z.T. modernisierungs- und renovierungsbedürftig bzw. nutzungsbeansprucht
- Deckenuntersicht im Dusche/WC-Raum (DG) vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen) behaftet
- Kamin (SpiB) weist erhebliche Flecken und Verfärbungen auf (ggf. Versottung)
- Rollos z.T. reparaturbedürftig
- Warmwasser-Elektroboiler und Aufputzspülkasten im DG erneuerungs- bzw. reparaturbedürftig lt. Hinweis der Beteiligten
- Balkon-Geländer (bzw. Loggia-Geländer EG) weist lediglich eine Höhe von ca. 87 cm auf (mind. 90 cm erforderlich)

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, 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 Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführte Erneuerung der Heizung (Gas-Therme) ist als positiv zu werten. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen diversen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften etc.) sowie vereinzelt Instandhaltungsrückstau auf.

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2067 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche: Die Freifläche ist teils als Nutzgarten angelegt, teils bestehen Rasen- bzw. Grasflächen mit Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.). Es bestehen in Teilbereichen Geländestützmauern sowie Gelände-Massivtreppen. Straßenseitig besteht eine Einfriedung in Form einer Grenzmauer. Der Hofbereich ist betoniert bzw. stellenweise asphaltiert o.ä.. Die Wegeflächen sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

Bauliche Anlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2067 weist mitunter ältere Unterstell- und Schuppenbauten sowie Nutztierstallungen, im Wesentlichen in simpler Holz -bzw. Massivbauweise errichtet, auf. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Dacheindeckung einiger Gebäudeteile um ältere Wellplatten handelt (ggf. asbesthaltig!).

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und einfach gestaltet zu beurteilen. Der Zustand der Kleingebäude ist im Wesentlichen als „in die Jahre gekommen“ bzw. rückbaubedürftig zu beschreiben.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	150.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	172.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 2067 – Wohnanwesen Friedenstraße 1 in 97708 Bad Bocklet OT Großenbrach – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eher schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die große Grundstücksfläche, die in jüngerer Vergangenheit vereinzelt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Einbau der Gas-Therme, Kunststoff-Fenster etc.) sowie die solide Bausubstanz des Bewertungsobjekts. Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie der kostenintensive Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Wärmedämmung etc.) anzuführen. Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rund 172.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Friedenstraße 1

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Großenbrach Blatt 1718 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2067 der Gemarkung Großenbrach, Friedenstraße 1, 97708 Bad Bocklet OT Großenbrach, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 0,1138 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024, auf rund:

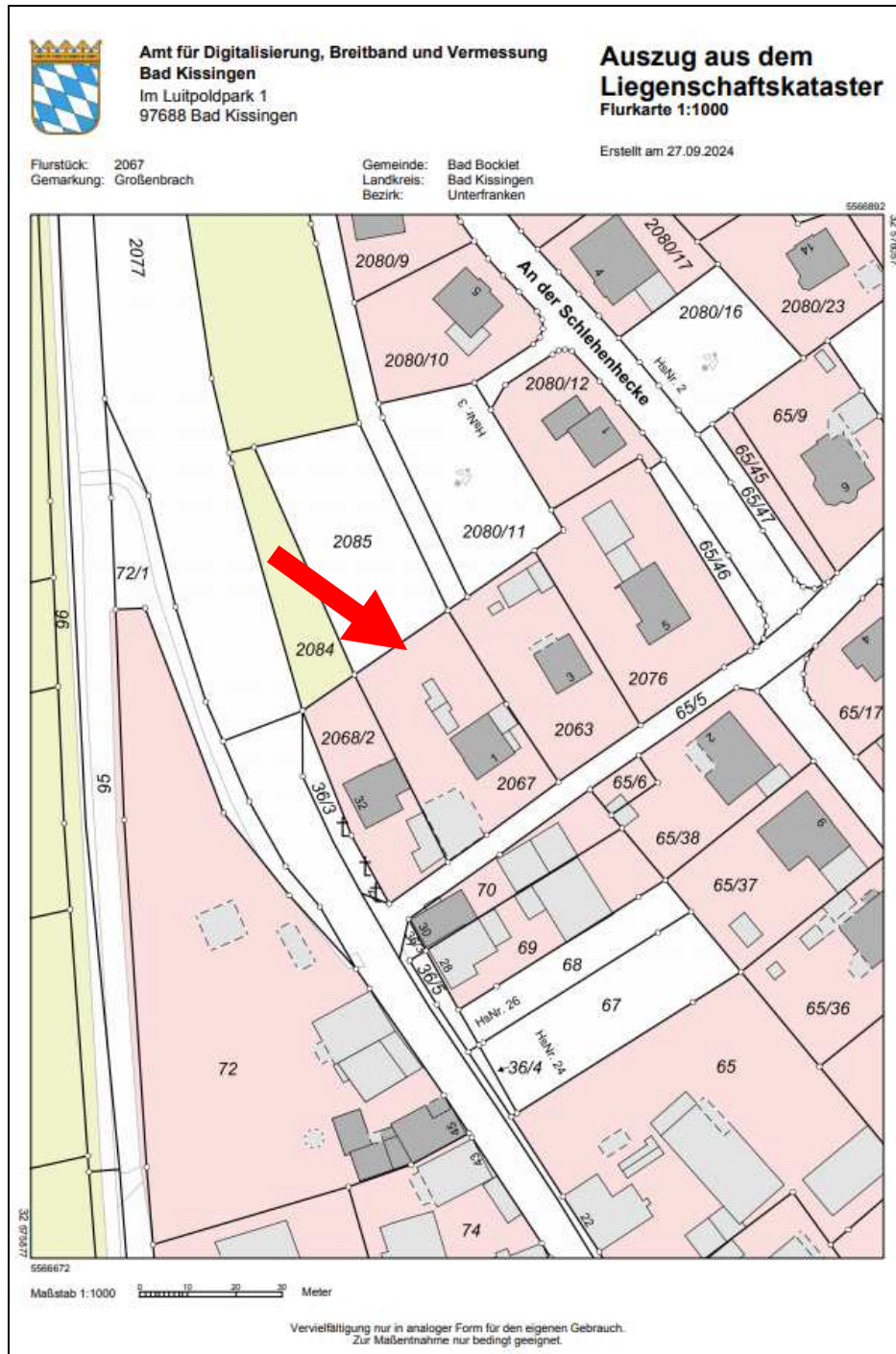
172.000,- EUR

(in Worten: einhundertzweiundsiebzigttausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, 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
- Zusammengehörige 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
- 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

Amtliches 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

538331,78 (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 Wohnanwesen von Süden



Bild 2: West-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht



Bild 4: Nord-West-Ansicht