




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 24/22

 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 Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 -

des Grundstücks Mannswiesen 2, Kleineibstädter Str. 3a, 97633 Großbardorf

Fl.Nr. 413/5, Fl.Nr. 413/8 und Fl.Nr. 413/9 der Gemarkung Großbardorf



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 413/8 (Kleineibstädter Str. 3a), Nr. 413/9 (Kleineibstädter Str. 3a) und Nr. 413/5 (Mannswiesen 2) der Gemarkung Großbardorf, 97633 Großbardorf, Gebäude- und Freiflächen zu insg. 1.437 m²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohn- und Geschäftsgebäude</u> : grenzseitig stehenden, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichteten, teilweise unterkellerten Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex, der aus mehreren Bauabschnitten besteht; Wohn-/Nutzfläche insg. ca. 783,61 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; ursprüngliche Baujahr des überwiegend hallenartigen Gebäudes unbekannt, vermutlich erfolgte Errichtung in den 1960/1970er Jahren, gemäß Bauantragsunterlagen wurde im Jahr 2004 eine Nutzungsänderung des auf Fl.Nr. 413/9, Kleineibstädter Straße 3a, bestehenden Gebäudeabschnitts zu Wohnzwecken durchgeführt, ferner wurden im Jahr 2005 mehrere bauliche Modifikationen – Windfanganbau, Terrasseneinhausung, Teilumnutzung eines Hallenteils zu Wohnzwecken, Einbau von Hobby- und Abstellraum in Hallenteil – ausgeführt, weiterer Gebäudeanbau erfolgte laut vorliegender um 2008
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltigen Maschinen vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - kostenintensiver Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf - umfangreicher Unrat vorhanden (Entsorgungskosten) - ggf. asbesthaltige Dachwellplatten vorhanden
Küche / Zubehör:	vorhandene Kücheneinbauten ohne Zeitwert, da veraltet
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	02.12.2022
Ertragswert:	27.000,- EUR
Sachwert:	31.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	27.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als gemischte Baufläche (MD – Dorfgebiet) ein.

Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 413/5 fällt von Süden bzw. Südosten in Richtung Norden bzw. Nordwesten an (West-Hang) etwas ab.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 38 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 45 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 34 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite 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, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen,

Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 413/8, Nr. 413/9 und Nr. 413/5, liegt in einem gemischt genutzten Ortsbereich von Großbardorf, rund 400 m Luftlinie nördlich der Kirche (siehe Planunterlagen in der Anlage). Die Straße Mannswiese, eine schmale Verkehrsfläche, die zum angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Außenbereich führt, verläuft entlang der westlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Die Kleineibstädter Straße, zugleich Kreisstraße NES 42, verläuft rund 40 m östlich des Bewertungsgrundstücks in Nord-Süd-Richtung. Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Erwähnenswert ist allerdings, dass sich in der Umgebung mitunter landwirtschaftlich genutzte Grundstücke befinden. In diesem Zusammenhang ist – zumindest temporär – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 413/5 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Die zu bewertende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 413/8, Nr. 413/9 und Nr. 413/5, gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Mannswiesen) aus. Darüber hinaus besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks am dienenden Grundstück Fl.Nr. 413/6, um von der Kleineibstädter Straße zum Bewertungsgrundstück zu gelangen. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Abstandsflächenübernahmen

Im Zuge einer baulichen Maßnahme auf dem Bewertungsgrundstück wurde vom benachbarten Grundstück Fl.Nr. 413/4 im Jahr 2004 eine Abstandsflächenübernahme für eine Fläche von ca. 42 m² (ca. 28 m x 1,50 m) erklärt. Weitere Abstandsflächenübernahmen zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks erfolgten im Jahr 2005 sowie im Jahr 2006 am belasteten Grundstück Fl.Nr. 413/4.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 413/8, Nr. 413/9 und Nr. 413/5, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem aus mehreren Bauabschnitten bestehenden, hallenartigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der betreibenden Gläubigerin wird von einem Mieter zur gewerblichen Nutzung einer Teilfläche der Lagerhalle eine monatliche Miete von 120,- EUR bezahlt. Darüber hinaus, so die Auskunft der betreibenden Gläubigerin, werden von einer Person für einen Kfz-Stellplatz monatlich 35,- EUR überwiesen.

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:

Wohn- und Geschäftsgebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um einen grenzseitig stehenden, in Mischbauweise (Massiv-/Holzbauweise) errichteten, teilweise unterkellerten Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex, der aus mehreren Bauabschnitten besteht. Das ursprüngliche Baujahr des überwiegend hallenartigen Gebäudes ist unbekannt. Vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1960/1970er Jahren. Gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen (Bauantrag LRA Nr. 20040445) wurde im Jahr 2004 eine Nutzungsänderung des auf Fl.Nr. 413/9, Kleineibstädter Straße 3a, bestehenden Gebäudeabschnitts zu Wohnzwecken durchgeführt. Ferner wurden im Jahr 2005 (Bauantrag LRA Nr. 20050725) mehrere bauliche Modifikationen – Windfanganbau, Terrasseneinhausung, Teilumnutzung eines Hallenteils zu Wohnzwecken, Einbau von Hobby- und Abstellraum in Hallenteil – ausgeführt. Ein weiterer Gebäudeanbau erfolgte laut vorliegender Bauantragsunterlagen (LRA Nr. 20080102) im Jahr 2008.

Gliederung

Der aus mehreren Abschnitten bestehende Gebäudekomplex gliedert sich im Wesentlichen in einen größeren unbeheizten Hallenteil, einzelne Wohnungseinbauten sowie wohnraumähnlich gestaltete Hallenbereiche. Der an der Ostseite der Halle angebaute, auf Fl.Nr. 413/9 und Fl.Nr. 413/8 bestehende Gebäudeteil weist eine 2 ½-Zimmer-Wohnung auf, die über einen separaten Eingang an der südlichen Seite verfügt. Die Teilunterkellerung der Halle wurde zu Lagerzwecken sowie als Standort der Gebäudetechnik (Öl-Zentralheizung) konzipiert. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände / Stützen:	vorherrschend Mauerwerk (Hohlblocksteine o. ä.) bzw. Massivwände (Stahlbeton), tlw. Holzkonstruktion bzw. Holzstützen
Innenwände / Stützen:	Mauerwerk bzw. Massivwände, tlw. Holzkonstruktion bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppe
Dachform:	Pultdächer, leicht geneigte
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Holzpfettendach
Dachdeckung/-abdichtung:	vorherrschend Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!), tlw. Metallprofildeckung, Bitumenabdichtung o. ä.
Kamin/e:	einzügige Kamine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung (Titanzink o. ä.), tlw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: Massives Eingangspodest mit Massivstufen und Metallgeländer; Lichtschächte

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade: vorwiegend gestrichene Putzfassade, tlw. Plattenverkleidung, Wellblechelemente

Bodenaufbau-/beläge: Hallenbereiche weisen überwiegend Betonpflaster bzw. Betonboden auf, Wohnbereiche vorherrschend mit Fliesenbelag, Teppichboden, Laminatbelag o. ä. ausgestattet

Wandverkleidung: Hallenbereiche überwiegend unverkleidet, Wohnbereiche vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teils Fliesenbelag bzw. Holz-/Paneelverkleidung

Decken- / Dachschrägenverkleidung: Hallenbereiche überwiegend unverkleidet, Wohnbereiche überwiegend verputzt und tapeziert, tlw. mit Holz-/Paneelverkleidung, Hartschaum-Dekorplatten bzw. Gipskartonplatten verkleidet

Türen / Tore: Haustürelement in Kunststoffausführung (östlicher Teil); innen Holztüren mit Holzzargen, Holztorelemente

Fenster: teils Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung, teils Holzfenster (Verbundglasfenster o. ä.), vereinzelt Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung

Elektroinstallation: überwiegend Unterputzinstallation in einfacher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

Heizung: Öl-Zentralheizung (Standort: KG), Kunststoff-Öltanks, wandhängende Heizkörper; Anschluss für Festbrennstoff-Einzelöfen

Sanitärausstattung: Sanitärräume mit zweckmäßiger Ausstattung (WC, Dusche/Badewanne, Waschbecken), zweckmäßige Küchen- und Sanitäranschlüsse vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade teils mit markanten Witterungsmerkmalen sowie erheblich schadhaften Stellen behaftet (z. T. massive Durchfeuchtungen), großflächige Putzschäden etc., Fassade z. T. unverkleidet
- Dacheindeckung bzw. -abdichtung stellenweise undicht bzw. schadhaft
- Dachtragwerk schadhaft, Holzbauteile teils mit Feuchtigkeitsflecken (Fäulnis etc.) behaftet
- Kellerwände und Bodenbereich weisen teils Feuchtigkeitsmerkmale auf – ggf. mangelhafte Abdichtung o. ä.
- zahlreiche Ausbauelemente (Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge, Haustechnik, Sanitärausstattung, Tür- und Fensterelemente etc.) schadhaft bzw. mit massiven Verschleißerscheinungen behaftet
- Öl-Zentralheizung lt. Auskunft des Mieters defekt bzw. seit rund 10 Jahren nicht mehr im Betrieb

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, Statik, 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 Gebäudetechnik, der 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, 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Die Raumfunktionalität ist durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer (siehe Planzeichnungen) als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“, der Zustand des Wohn- und Geschäftsgebäudes als überaltert und abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau und umfangreicher Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik etc.) prägen zudem das Gebäude. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wär-

medämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung (teils „gefangene Räume“, Durchgangszimmer) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Sanierungsarbeiten respektive umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für eine zukünftige Nutzung der bestehenden Wohnbereiche, hierbei stünde der erforderliche Aufwand jedoch in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Nutzen. Das Gebäude eignet sich lediglich zu einfachen Abstell- und Lagerzwecke.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.
Freifläche:	Die Hof- und Wegeflächen sind vorwiegend mit Betonpflaster befestigt.
Gesamturteil:	Die Außenanlagen sind als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. Es besteht Pflegerückstand.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis der Ertragswertermittlung	27.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung	31.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 413/8, Nr. 413/9 und Nr. 413/5 der Gemarkung Großbardorf, zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022 als schwer marktgängig einzustufen. Das weitgehend ungenutzte bzw. seit einiger Zeit unbewohnte Bewertungsanwesen entspricht unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (gravierender Instandhaltungsrückstau, abgewohnter Zustand, stark desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Wohn- bzw. Gewerbeobjekte. Umfangreiche und kostenintensive Sanierungsarbeiten respektive umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für eine zukünftige Nutzung der bestehenden Wohnräume, hierbei stünde der erforderliche Aufwand jedoch in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Nutzen. Das Gebäude eignet sich lediglich zu einfachen Abstell- und Lagerzwecke. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 27.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert)

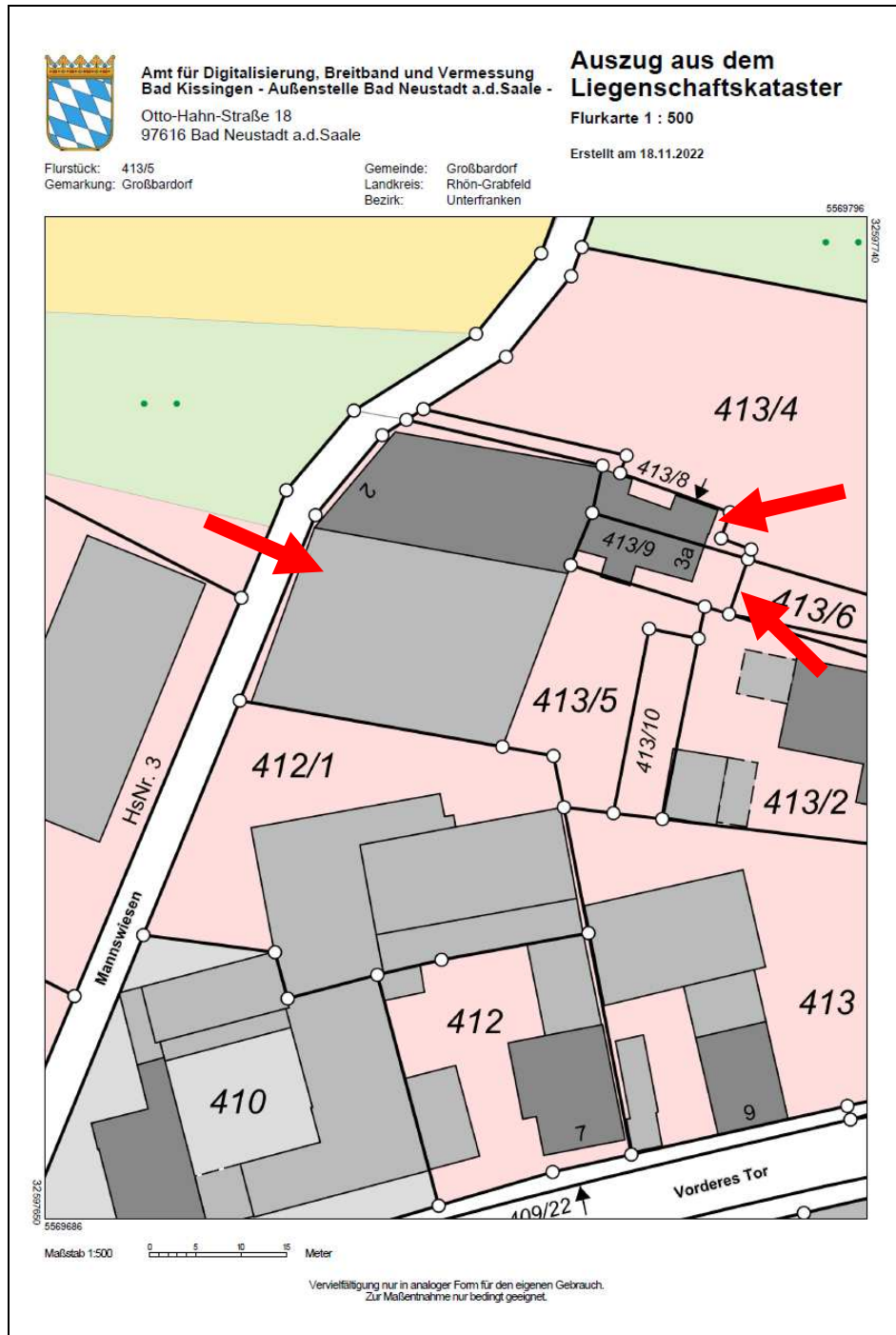
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale von Großbardorf Blatt 3953 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Großbardorf, bestehend aus Fl.Nr. 413/8, Kleineibstädter Straße 3a, 97633 Großbardorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,112 ha und Fl.Nr. 413/9, Kleineibstädter Straße 3a, 97633 Großbardorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,113 ha sowie Fl.Nr. 413/5, Mannswiesen 2, 97633 Großbardorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,1212 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2022, auf rund:

27.000,- EUR

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



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

Amtliches 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
5388331,78 (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.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf den Gebäudekomplex von Süd-Westen, Fl.Nr. 413/5



Bild 2: Nord-Ansicht



Bild 3: Süd-Ansicht des Gebäudeanbaus Fl.Nr. 413/9



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht