



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem

Einfamilienhaus nebst Nebengebäude

bebaute Grundstück



Gemarkung Einberg | Flurstück 30 | Waldstraße 3 | 96472 Rödental

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

350.000 €

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 52/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 17. September 2025

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	4
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	6
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	6
3.1	Vorbemerkung.....	6
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	12
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	12
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	12
5	Anlagen.....	14

Hinweis:

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 30, Gemarkung Einberg, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude. Das Wohngebäude wurde in Massivbauweise, tlw. Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Nordöstlich angebaut an das Wohnhaus besteht ein Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem teilausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes sind zwei Pkw-Garagen vorhanden.																																								
Objektanschrift	Waldstraße 3 96472 Rödental																																								
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Einberg Blatt 2776 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 4: Flurstück 30, Waldstraße 3; Gebäude- und Freifläche zu 1.398 m²																																								
Baujahr	Ursprungsbaupjahr Wohnhaus vermtl. um 1780 Hausumbauten und Erweiterungen vermtl. in den 1950er Jahren Nebengebäude vermtl. um 1995 - 2000 Sanierung und Modernisierungen vermtl. um 2006, 2011/2012, 2018																																								
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen sind Balkonflächen mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt. <table><tr><td>Grundstück Flst. 30 Wohnhaus</td><td>Bruttogrundfläche (BGF)</td><td>Wohnfläche (WoFl)</td><td>Nutzfläche (Nutzfl)</td></tr><tr><td>Kellergeschoss</td><td>ca. 38 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 25 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 127 m²</td><td>ca. 90 m²</td><td>ca. 14 m²</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>ca. 127 m²</td><td>ca. 108 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 123 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 104 m²</td></tr><tr><td>Wohnhaus gesamt:</td><td>ca. 415 m²</td><td>ca. 198 m²</td><td>ca. 143 m²</td></tr></table> <table><tr><td>Grundstück Flst. 30 Nebengebäude</td><td>Bruttogrundfläche (BGF)</td><td>Wohnfläche (WoFl)</td><td>Nutzfläche (Nutzfl)</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 70 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 57 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 70 m²</td><td>ca. 13 m²</td><td>ca. 45 m²</td></tr><tr><td>Nebengebäude gesamt:</td><td>ca. 140 m²</td><td>ca. 13 m²</td><td>ca. 102 m²</td></tr></table>	Grundstück Flst. 30 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 38 m²	ca. 0 m²	ca. 25 m²	Erdgeschoss	ca. 127 m²	ca. 90 m²	ca. 14 m²	Obergeschoss	ca. 127 m²	ca. 108 m²	ca. 0 m²	Dachgeschoss	ca. 123 m²	ca. 0 m²	ca. 104 m²	Wohnhaus gesamt:	ca. 415 m²	ca. 198 m²	ca. 143 m²	Grundstück Flst. 30 Nebengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 70 m²	ca. 0 m²	ca. 57 m²	Dachgeschoss	ca. 70 m²	ca. 13 m²	ca. 45 m²	Nebengebäude gesamt:	ca. 140 m²	ca. 13 m²	ca. 102 m²
Grundstück Flst. 30 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																						
Kellergeschoss	ca. 38 m²	ca. 0 m²	ca. 25 m²																																						
Erdgeschoss	ca. 127 m²	ca. 90 m²	ca. 14 m²																																						
Obergeschoss	ca. 127 m²	ca. 108 m²	ca. 0 m²																																						
Dachgeschoss	ca. 123 m²	ca. 0 m²	ca. 104 m²																																						
Wohnhaus gesamt:	ca. 415 m²	ca. 198 m²	ca. 143 m²																																						
Grundstück Flst. 30 Nebengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																						
Erdgeschoss	ca. 70 m²	ca. 0 m²	ca. 57 m²																																						
Dachgeschoss	ca. 70 m²	ca. 13 m²	ca. 45 m²																																						
Nebengebäude gesamt:	ca. 140 m²	ca. 13 m²	ca. 102 m²																																						

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Einberg | Blatt 2776

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 4: Flurstück 30; Waldstraße 3, Gebäude- und Freifläche zu 1.398 m²

Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 52/25); eingetragen am 23.05.2025.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d.h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

2.2 Lagebeschreibung

Ort: Rödentel ist eine Kleinstadt im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Rödentel liegt ca. 7 km nordöstlich des Oberzentrums Coburg und besteht aus 16 ehemals eigenständigen Gemeindeteilen mit insgesamt ca. 12.457 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Die oberfränkischen Kreisstädte Kronach, Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sowie die kreisfreie Stadt Coburg sind in einem Umkreis von 20 km Luftlinie erreichbar. Die Bundesautobahn A 73 bildet den westlichen Abschluss des Gemeindebereichs von Rödentel. Im Stadtbereich von Rödentel befinden sich vier allgemeinbildende Schulen, neun Kindertageseinrichtungen sowie zwei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Rödentel, im Stadtteil Einberg. Innerhalb von Einberg positioniert sich das Grundstück im alten Ortskernbereich. Das nähere Umfeld ist geprägt durch gemischte Wohn- und Gewerbebebauungen in zweigeschossiger, offener Bauweise. Im Umkreis von 100 m befinden sich Einzelhandelsgeschäfte und Bushaltstellen. Die Entfernung zur Stadtmitte am Rathaus von Rödentel und zum Bahnhof von Rödentel beträgt rd. 1,0 km Luftlinie. Es liegt überwiegend der Charakter eines dörflichen bzw. kleinstädtischen Ortszentrums vor.

Straße: Die Erschließung des Grundstücks ist über die Waldstraße gesichert, die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Waldstraße ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung

des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Gehwege sind beidseitig vom Straßenverlauf vorhanden.

- Verkehrsanbindung: Im Umkreis von 100 m besteht eine Bushaltestelle der Stadtbuslinie Rödental, mit Anschlüssen an den Innenstadtbereich und an den Bahnhof von Rödental. Vom Bahnhof aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere die Bundesautobahn A 73, deren Anschlussstelle sich in ca. 3 km Entfernung südwestlich vom Bewertungsobjekt befindet. Insgesamt besteht von der Stadt Rödental aus eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen: Aufgrund der Lage an einer Ortsnebenstraße ist insgesamt mit durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Rödental selbst vorhanden und vom Bewertungsobjekt teils fußläufig oder mit dem Pkw erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind größtenteils in Rödental selbst, sowie in den benachbarten Städten Coburg (Oberzentrum) und Neustadt b. Coburg (große Kreisstadt) gegeben. Es ist insgesamt von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Rödental richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude auszugehen, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßenart: Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, beidseitig Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadt Rödental sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamts Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Einträge im Altlastenkataster, das Grundstück wird als nicht altlastenrelevant eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Nach augenscheinlichen Hinweisen wurden auf dem Bewertungsgrundstück zeitweise private Kfz-Reparaturen durchgeführt. Ob hier Gefahrenstoffe für die Umwelt jederzeit sicherheitstechnisch ordnungsgemäß gelagert oder entsorgt wurden, kann im vorliegenden Gutachten nicht beurteilt werden. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie:	Grundstück mit Hanglage in südwestlicher Richtung
Form:	Grundstück handtuchförmig geschnitten
	Mittlere Grundstückstiefe ca. 23 m
	Mittlere Grundstücksbreite ca. 64 m
	Grundstücksgröße ca. 1.398 m ² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Rödental bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 30 ist mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Die Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Rödental, im Stadtteil Einberg, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 1.398 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung überdurchschnittlich bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 30 ist mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, tlw. Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Nordöstlich angebaut an das Wohnhaus besteht ein Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem teilausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes sind zwei Pkw-Garagen vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Die Teilunterkellerung ist über eine Bodenluke mit Innentreppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerraum und ein Gewölbekeller. Der Gewölbekeller befindet sich bereits im Hangbereich nördlich des Wohnhauses.
- EG: Zugang zum Erdgeschoss erhält man über einen Hauszugang an der Ostseite des Wohnhauses. Vom Hauseingang gelangt man in einen Treppenhausflur mit Zugängen zum Wohnbereich im Erdgeschoss und zum Treppenlauf in das Obergeschoss. Vom Treppenhausflur gelangt man in einen offenen Küchen- und Essbereich mit offenem Übergang in einen Wohnbereich. Von der Küche aus hat man Zugang zu einem Zwischenflur mit anschließendem Dusch-Bad (nicht fertiggestellt), Waschküche, Bodenluke mit Treppenabgang zur Teilunterkellerung und zu einem schmalen Abstellraum. Von der Küche aus hat man zudem Zugang zum Gartenbereich im westlichen Grundstücksbereich. Ebenfalls von der Ostseite des Wohnhauses aus zugänglich, ist ein Abstellraum im Erdgeschoss mit eigener Zugangstüre. Vom Hofbereich aus gelangt man im Nebengebäude zu zwei Garagenstellplätzen sowie zu einem Gebäudezugang mit Eingangsflur und Zugängen zu einem Heizungsraum und einem Hobbyraum.
- OG: Zugang zum Obergeschoss erhält man über die Innentreppe vom Erdgeschoss aus. Im Obergeschoss gelangt man in eine Diele mit Zugängen zu einem Treppenaufgang in das Dachgeschoss und zu weiteren Zwischenfluren, von denen aus vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein schmaler Abstellraum zugänglich sind. Über den schmalen Abstellraum gelangt man zum Dachbereich des Nebengebäudes, hier sind eine Gäste-Schlafzimmer und anschließend ein Dachbodenbereich vorhanden. Vom mittleren Schlafzimmer aus hat man im Obergeschoss Zugang zu einer Balkonfläche an der Westseite des Wohnhauses.
- DG: Zugang zum Dachgeschoss erhält man über die Innentreppe vom Obergeschoss aus. Im Dachgeschoss befinden sich einfache Dachbodenflächen. Im Dachbereich wurden Gauben und Giebfenster errichtet um einen späteren Dachausbau vornehmen zu können. Zum Bewertungsstichtag war das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen und -skizzen im Anhang des Gutachtens entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise, tlw. Fachwerkbauweise, mit Satteldach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1780 Hausumbauten und Erweiterungen vermtl. in den 1950er Jahren Nebengebäude vermtl. um 1995 - 2000 Sanierung und Modernisierungen vermtl. um 2006, 2011/2012, 2018
Fundament:	Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Naturstein, Mauerwerk oder Stampfbeton, Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände aus Ziegel- und Schwemmsteinen, ggf. verdeckte Fachwerkwände und Natursteinmauerwerk, Fassaden verputzt und gestrichen, nördliche Giebelseite mit Holzverschalung.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände aus Ziegel- und Schwemmsteinen, tlw. Fachwerkwände, in Teilbereichen ggf. Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Kellergeschoss vermtl. mit dünner Betonbodenplatte, Decke als Stahlträgerdecke mit Betonausfüllung, Gewölbekeller vermtl. mit verdichtetem Erdboden, Tonnengewölbe aus Naturstein. Erdgeschoss vermtl. dünne Betonbodenplatten mit Estrichaufbau, obere Geschossdecken vermtl. als Holzbalkendecken ausgeführt.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung als Kehlbalkendach, Holzsparren mit Holzverschalung, vermtl. Lattung und Dacheindeckung aus Tondachziegeln, breite Dachgauben an der Nordwest- und Südostseite, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech. Sat-Empfangsanlage und sechs Solarpaneele zur Warmwassergewinnung auf dem Dach des Nebengebäudes vorhanden.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss als Massivtreppe aus Ziegelmauerwerk, Treppenaufgang vom Erdgeschoss in das Obergeschoss und weiter in das Dachgeschoss als Holzwagentreppen mit Setzstufen, Geländer aus Holz. Treppenhausewände vom Erdgeschoss zum Obergeschoss mit Holzlamperie.
Balkon / Terrasse:	Balkonfläche an der Nordwestfassade als auskragende Stahlbetonplatte mit Unterstützung durch Stahlrundstützen, Bodenbelag aus Fliesen, Geländer aus Holz mit Stahlstützen, umlaufende Balkonentwässerung.
Nebengebäude:	Nebengebäude vermtl. zw. 1995 und 2000 errichtet in Massivbauweise mit Sattel- und Walmdach, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss, Fassade verputzt und gestrichen, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Zugangstüre als Stahlblechtüre, Boden mit Fliesen, Laminat und Zementestrich, Wände verputzt und gestrichen, Decken mit Trockenbauverkleidungen sowie Betondecken mit Anstrich, Teilbereich mit Einbauleuchten, Garagenbereich mit Stahlblechschwingtoren mit elektr. Antrieb, Licht- und Stromanschlüsse sind vorhanden, im Dachgeschoss Kork- und Zementestrichboden, Wände mit Raufasertapeten, Giebelwand verputzt, Decke und Dachschrägen im ausgebauten Bereich mit Raufasertapeten, Fensterflächen als Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung und Sprossenteilung im Dachbodenbereich, Dachflächenfenster mit Wärmedämmverglasung im ausgebauten Bereich vorhanden.

Außenanlagen: Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:

- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
- Zufahrt und Hofbereich asphaltiert, seitlicher Teilbereich mit Feinschotter angelegt
- Sichtschutzelemente aus Holz zur Straßenseite und im Hofbereich
- Gartenhaus aus Holz mit Satteldach, Dacheindeckung aus Bitumenbahnen, Boden mit geschliffenen OSB-Platten, Wände mit Holzverkleidung, Decke und Dachschrägen mit Holzpaneelen verkleidet, tlw. Einbauleuchten vorhanden, Haussauna aus Holz und Thekenbereich eingebaut, Fensterflächen als Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung
- Holzlattenzaun auf Natursteinsockel neben dem Einfahrtsbereich
- Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten als Grundstückseinzäunung
- Verschiedene Trockenmauern aus Naturstein und Natursteinfindlinge im Gartenbereich
- Außentreppe aus Holz im Gartenbereich
- Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Baumbewuchs
- Im Bereich der Garage, hangseitig Lichtschachtelemente aus GFK mit Metallstreckgitter
- Am Wohnhaus Lichtschacht aus Beton mit Drahtverkleidung
- Kleintierstallung im Gartenbereich mit Holzunterkonstruktion und Pultdach
- Gewächshaus mit Verglasung und Hochbeete mit Holzverkleidung im Gartenbereich
- Gartenwege mit Feinschotter angelegt, Randeinfassungen aus Betonrandsteinen
- Sichtschutzhecken an der Grundstücksgrenze zur Straßenseite
- Außentreppe am Küchenausgang mit Metallunterkonstruktion und Holztrittstufen
- etc.

Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

Garagen/Stellplätze: Im Erdgeschoss des Nebengebäudes sind zwei Garagenstellplätze vorhanden. Im Zufahrtsbereich und neben der Zufahrt sind weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Ausstattung:

Böden: KG: Zementestrichboden, vermtl. verdichteter Erdboden.
EG: Fliesenböden, teils Zementestrichboden, Laminatboden.
OG: Laminatböden, Teppichboden, Korkboden, Badezimmer gefliest.
DG: Holzdielenboden.

Decken: KG: Stahlträgersteindecke mit Betonfüllung, Tonnengewölbe aus Naturstein.
EG: Trockenbauverkleidungen, Raufasertapeten, Dekorpaneele in Holzoptik, Holzpaneele, im Abstellraum Stahlträgersteindecke als Kappengewölbe, tlw. Einbauleuchten vorhanden.
OG: Holzpaneele, teils überstrichen, Dekorpaneele in Holzoptik, tlw. Einbauleuchten vorhanden.
DG: Offene Dachansicht mit Sparrenlage und Holzverschalung, tlw. Zwischendecke mit Holzbohlen.

Wände: KG: Putz mit Anstrich, Natursteine.
EG: Putz mit Anstrich, Fachwerk, Ausmauerungen aus Ziegeln, Natursteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, teils Trockenbauplattenverkleidungen mit Holzunterkonstruktion, teils Porenbetonsteine unverputzt, Wandfliesen in Teilbereichen.
OG: Raufasertapeten, Holzfachwerk, Trockenbauverkleidungen, Badezimmer raumhoch gefliest.
DG: Giebelwände mit Fachwerk mit Lehmausfachungen, Schwemmsteinmauerwerk unverputzt.

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster und Terrassen-/Balkontüren mit Wärmedämmverglasungen und Dekorsprossenaufteilung, vermtl. aus dem Jahr 2006, im Kellergeschoss ein Fenster von 2018, Fensterbänke innen tlw. gefliest, tlw. geschliffene Kunstharzsteine, tlw. Holz, Fensterbänke außen aus Betonstein.
Haustüre:	Hauszugangstüre an der Südostseite des Wohnhauses als Kunststoffrahmentüre mit Wärmedämmverglasung und Dekorsprossenaufteilung, vermtl. aus dem Jahr 2006. Zusätzliche Zugangstüre zum Abstellraum als Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten.
Innentüren:	Innentüren als Holzkassettentüren, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung/Warmwasser:	Gastherme im Erdgeschoss des Nebengebäudes, vermtl. aus dem Jahr 2006, Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Flachheizkörpern, zusätzlich sechs Solarpaneele für Warmwassergewinnung und zur Heizungsunterstützung auf der Dachfläche des Nebengebäudes. Zusätzlich im Erdgeschoss des Wohnhauses wassergeführter Festbrennstoffofen zur Heizungsunterstützung.
Elektro:	Stromverteilung und Sicherungsanlagen, vermtl. aus dem Jahr 2006, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter lt. Angabe zum Ortstermin, Schalter- und Steckdosenelemente in heller Ausführung, tlw. Einbauleuchten vorhanden, Gegensprecheinrichtung mit elektr. Türöffner (aktuell ohne Funktion), Sat-TV-Empfangsanlage, sechs Solarpaneele. Insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard aus dem Jahr 2006.
Sanitär:	KG: Abwasserleitungen aus PVC, Wasserleitungen vermtl. aus Kupfer und Kunststoff bzw. Verbundrohr. EG: Duschbad geplant, nicht fertiggestellt, Boden als Zementestrichfläche, Wände Ziegelmauerwerk, teils Trockenbauverkleidungen mit Holzunterkonstruktion, Porenbetonsteine, Spülkasten für ein WC, Wasserverteilung und Anschlüsse vorbereitet. Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper. OG: Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Handwaschbecken, Eckbadewanne und Eckduschbereich. Handtuchheizkörper und Fußbodentemperierung vorhanden. Insgesamt gute Ausstattung vermtl. von 2006.

Objektbeurteilung:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	- Beheizung über Gastherme, vermtl. von 2006, ergänzt durch Solarpaneele und wassergeführtem Festbrennstoffofen - Zentrale Warmwassergewinnung über die Heizungsanlage - Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Flachheizkörpern - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus dem Jahr 2006 - Fassaden ohne zusätzliche Außenwärmedämmung - Kellergeschossdecke ohne unterseitige Wärmedämmung - Bodenluke zum Kellergeschoss ohne Wärmedämmung - Obere Geschossdecke ohne zusätzliche Wärmedämmung - Offenes Treppenhaus vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, Dachgeschosszugang eingehaust - Dachschrägendämmung nicht vorhanden - Trennende Bauteile zu unbeheizten Gebäudebereichen ohne Wärmedämmung - Hauseingangstüre vermtl. aus dem Jahr 2006 - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, Dach bzw. oberste Geschossdecke, trennende Bauteile zu unbeheizten Gebäudebereichen, etc.) kurz- bis mittelfristig zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Mittlerer bis guter Ausstattungsstandard überwiegend aus dem Renovierungsjahr 2006. In der Grundsubstanz ältere Baujahre.

Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Gartenflächen mit Ausrichtung nach Westen und Osten - Balkonfläche mit Ausrichtung nach Nordwesten - Satteldachfläche mit Ost-West Ausrichtung für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	In Teilbereichen zeigen sich ein Restfertigstellungsbedarf und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹ - Innenwände tlw. unverputzt im Erdgeschoss - Bodenluke zum Kellergeschoss ohne Wärmedämmung ausgeführt - Deckendurchbrüche im Kellergeschoss tlw. nicht ausgefüllt, tlw. mit Bauschaum ausgefüllt - Korrosionsschäden an den Stahlträgern im Kellergeschoss - Ableitung im Kellerlichtschacht liegt über dem Fensterniveau - Feuchteanzeigen im Bereich des Tonnengewölbes - Alte Fachwerkbalken im Erdgeschoss mit Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls - Decke im Abstellraum Erdgeschoss ohne Wärmedämmung - Gartenausgang vor der Küche nur provisorisch angelegt - Ausbau- und Restfertigstellungsarbeiten notwendig im Bereich Erdgeschoss, Dusch-Bad, Zugangsflur, Abstellraum - Elektroverteilung teils im Eigenausbau verlegt - Deckenverkleidung im Treppenhaus im Erdgeschoss mit offener Randverkleidung - Fehlendes Geländer am Treppenlauf zum Dachgeschoss - Schlafzimmer im Obergeschoss mit Tapezier- und Anstrichbedarf - Teppichboden im Obergeschoss verbraucht - Balkonfläche mit Abbrüchen und Abplatzungen an den Bodenfliesen, Balkongeländer mit Austauschbedarf, Frostschäden im Bereich der Betonplatte - Anschlussbereich des Balkons an die Hauswand mit Abdichtungsbedarf - Offene Balkenverkleidung am Treppenaufgang zum Dachgeschoss - Dachgeschossflächen mit begonnenem Ausbau, Rohbauzustand - Bodendielen im Dachgeschoss mit Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls - Fachwerkwände im Giebelbereich innenseitig mit Instandsetzungsbedarf - Abstellraum im Erdgeschoss mit Putzschäden und weiterem Ausbaubedarf - Korrosionsanzeichen an den Stahlträgern im Deckenbereich des Abstellraums - Kappengewölbe mit Rissanzeichen im Abstellraum - Kupferleitungen im Abstellraum tlw. ohne Wärmedämmung ausgeführt - Gauben am Wohnhaus mit fehlender Außenverkleidung - Drahtmaschenzaun an der Grundstücksgrenze mit Beschädigungen in Teilbereichen - Asphaltfläche im Zufahrtsbereich mit Rissanzeichen - Sockelbereiche der Fassade mit Rissen und Putzschäden in Teilbereichen - Stützen der Balkonfläche mit Korrosionsschäden - In Teilbereichen fehlende Außenfensterbänke - Sichtschutzelemente und Holzbauteile im Außenbereich mit Anstrichbedarf

¹ Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

- Fassade mit Rissanzeichen an der Hauszugangstüre
- Zugang zum Gartenhaus nur provisorisch mit Holzpaletten angelegt
- Gartenhaus mit Anstrichbedarf und Instandsetzungsbedarf der Dachabdichtung
- etc.

Instandsetzungs-/
Sanierungskosten:

Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Beurteilung:

- Wohnhaus, aktuell als Einfamilienhaus genutzt
- Ursprungsbaujahr vermtl. um 1780, Umbauten vermtl. in den 1950er Jahren
- Renovierung um 2006, tlw. 2011/2012, tlw. 2018
- Restfertigstellungsbedarf und tlw. Bauschäden vorhanden
- Wohnfläche ca. 211 m² (einschl. Balkonanteil) bei einer 7,5-Zimmeraufteilung verteilt über Erdgeschoss und Obergeschoss
- Ausbaupotential im Dachgeschoss mit ca. 104 m², Erdgeschoss mit ca. 14 m²
- Insgesamt mittlerer bis guter Wohnwert (je nach Restfertigstellung)
- Grundrissaufteilung und Raumhöhen noch zeitgemäß
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Ergänzende Abstellflächen im Kellergeschoss, Dachgeschoss und Nebengebäude vorhanden
- Zwei Garagenstellplätze vorhanden
- Objektnutzung für Familien oder Wohngemeinschaften möglich
- Um- und Ausbaupotential zum Zwei- oder Dreifamilienhaus vorhanden

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Vermietungs- und Renditeobjekt nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Rödental, im Stadtteil Einbarg. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse mit kleineren Einschränkungen noch gut nutzbaren Wohnungsgrundrissen und Raumhöhen. Nach Durchführung von in Teilbereichen notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin gut als Einfamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf genutzt werden. Es besteht auch Ausbaupotential zu einem Zwei- oder Dreifamilienhaus. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	.. / 2776	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 4		
Flurstück	30		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	350.000 €		350.000 €
Werteinfluss aus - GB Abt. II/	0 €	0 €	
+/- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	350.000 €		350.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt
Wohnhaus und Nebengebäude



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt
Nebengebäude



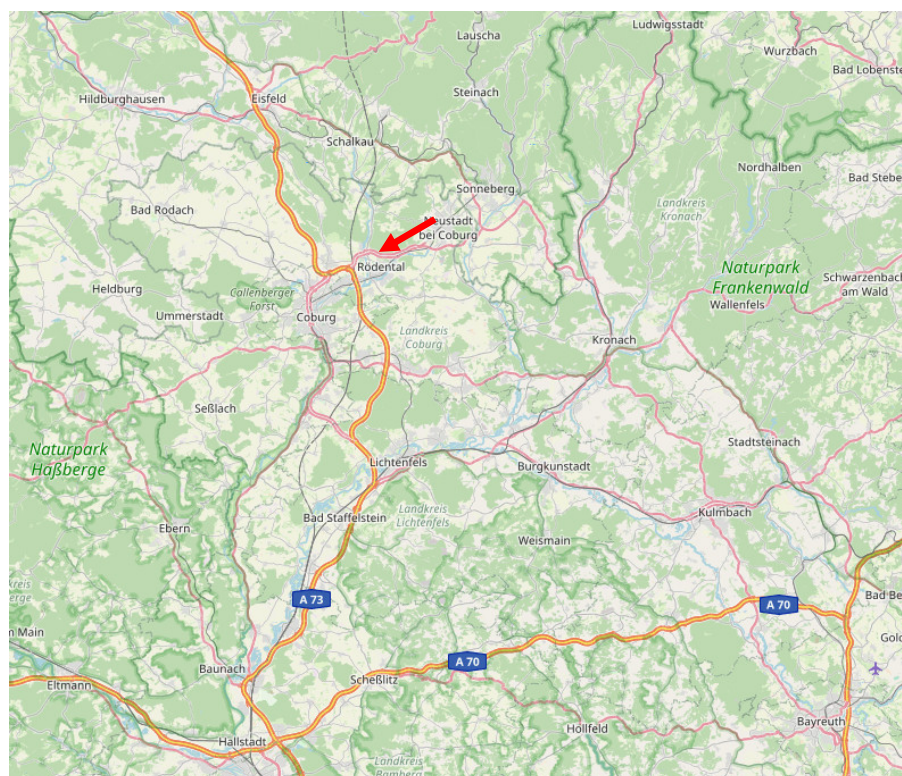
Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt
Nebengebäude

Makrolage: Rödental



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)

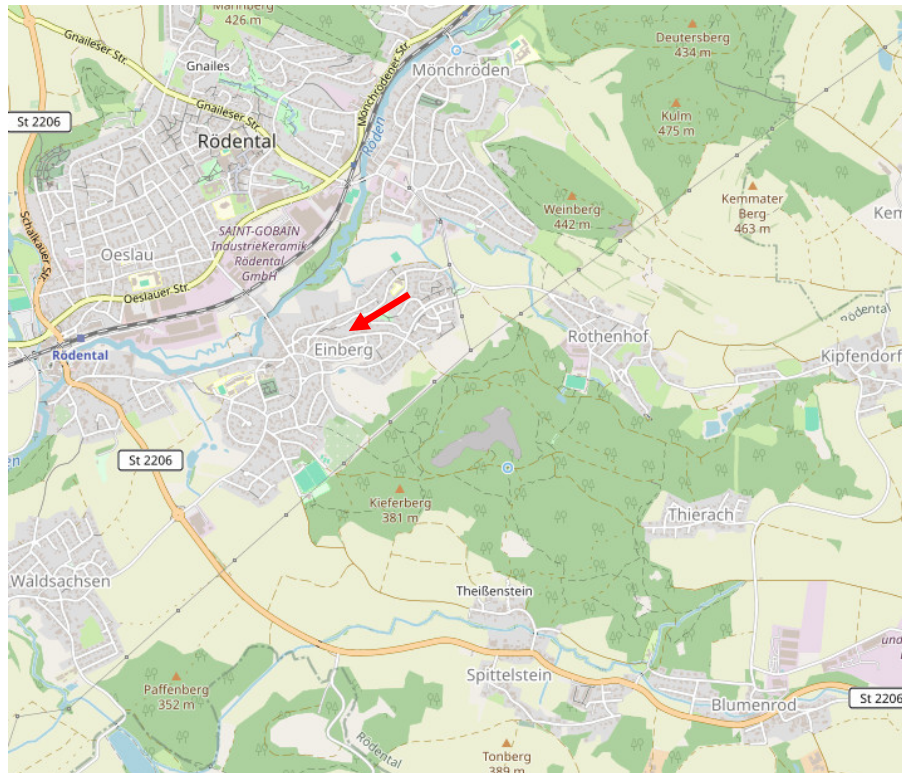
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 07/2025

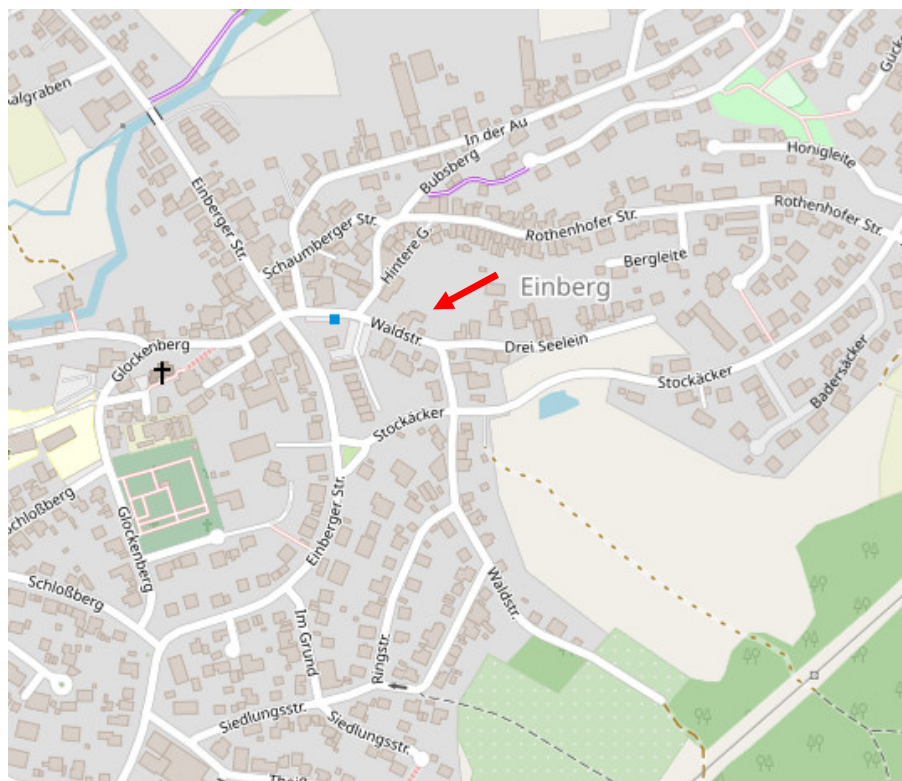
Mikrolage: Rödental / Einberg



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

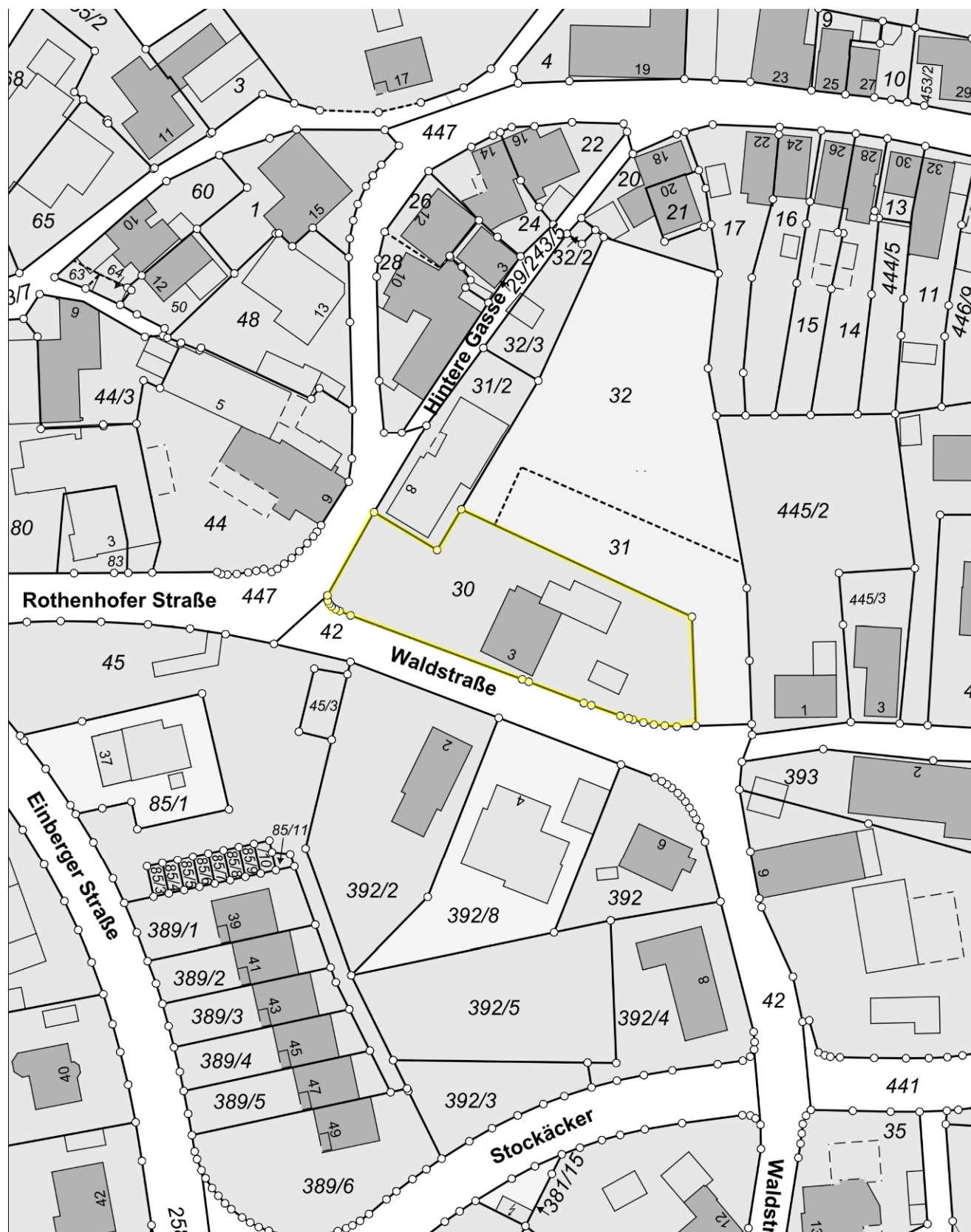
Aktualität: Datenabruf Online 07/2025



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 07/2025

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter