

## **8. Verzeichnis der Anlagen**

1. Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur	Anlageseite	2
2. Übersichtskarte	Anlageseite	3
3. Ortsplan von Erlabrunn	Anlageseite	4
4. Auszüge aus den Katasterkartenwerke	Anlageseite	5
5. Pläne	Anlageseite	9
6. Fotos	Anlageseite	13
7. Erläuterungen zu den Bodenschätzungsdaten	Anlageseite	18

## 1. Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.August 2020 (BGBl. I S.1728)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

### **ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung -**

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

### **WertR**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006.

### **II. BV – Zweite Berechnungsverordnung –**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen v. 17. 10 1957 (BGBl. I S. 1719) zuletzt geändert am 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

### **GEG - Gebäudeenergiegesetz**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. IS.1728)

### **Sprengnetter, Dr. Hans Otto**

#### **Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen**

Band 1 -4: Marktdaten und Praxishilfen

Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar

Loseblattsammlung

### **Sprengnetter, Dr. Hans Otto**

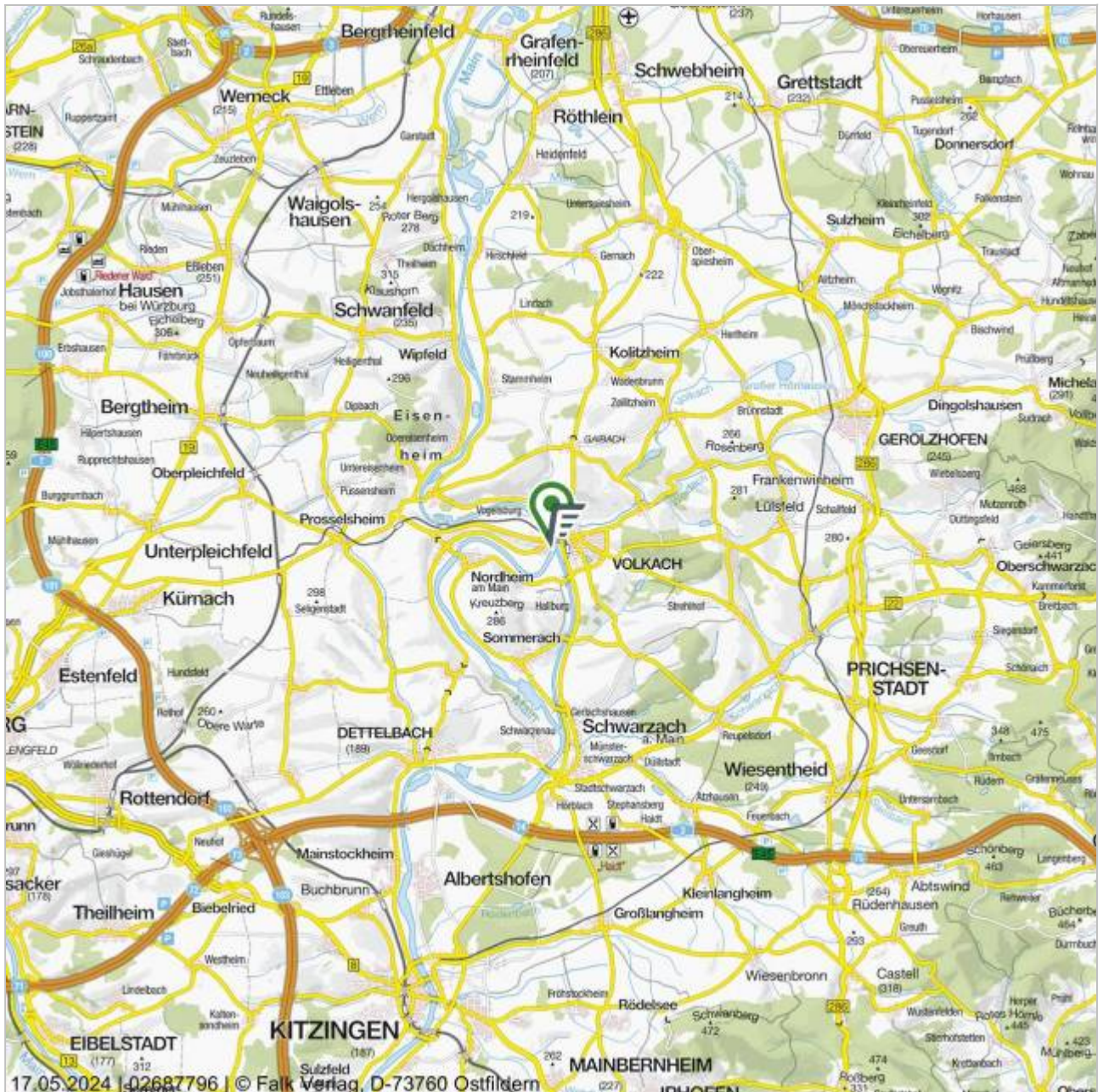
WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- u. Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung

### **Kleiber**

#### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

## 2. Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

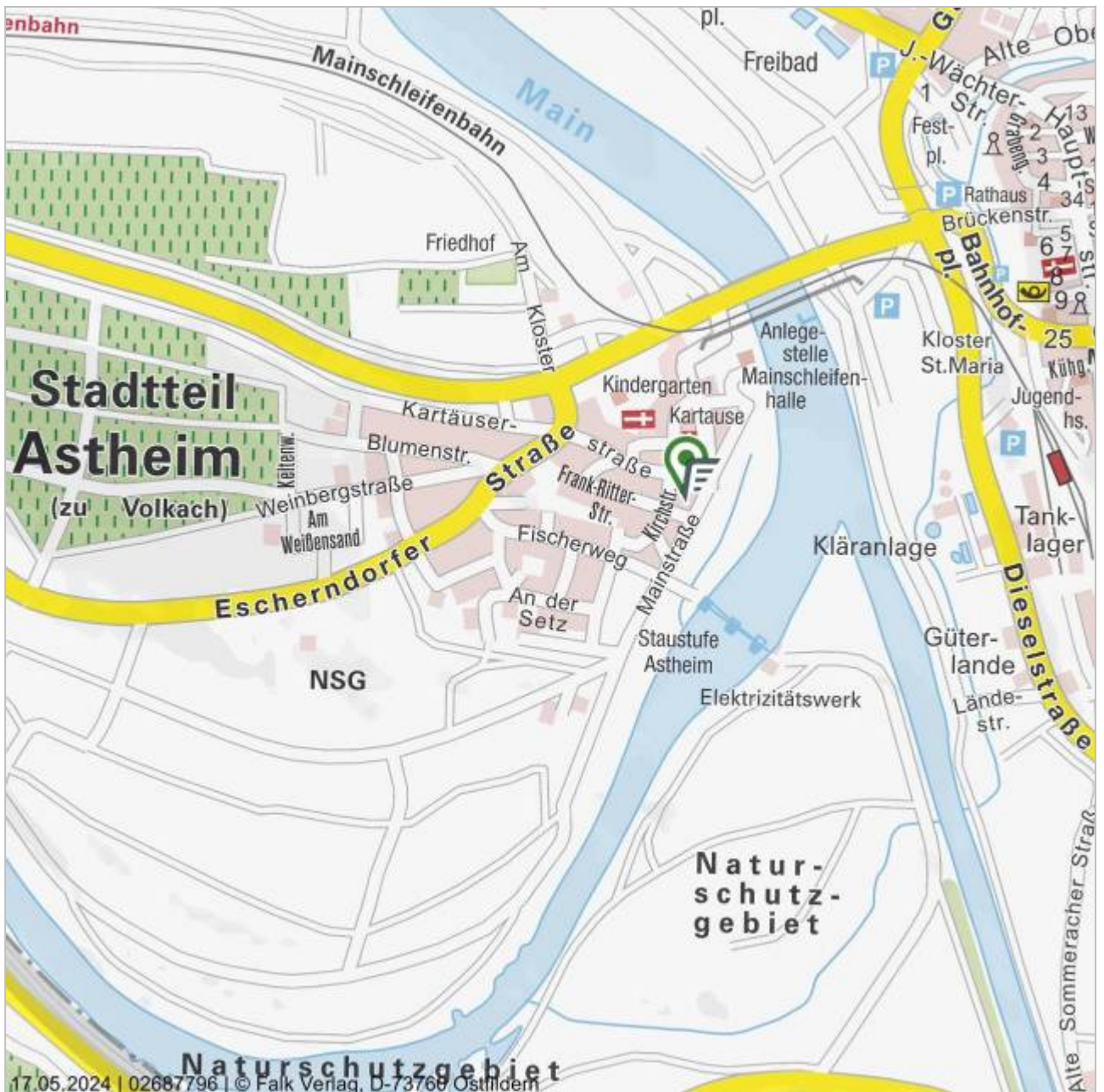
### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

### 3. Ortsplan von Astheim



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

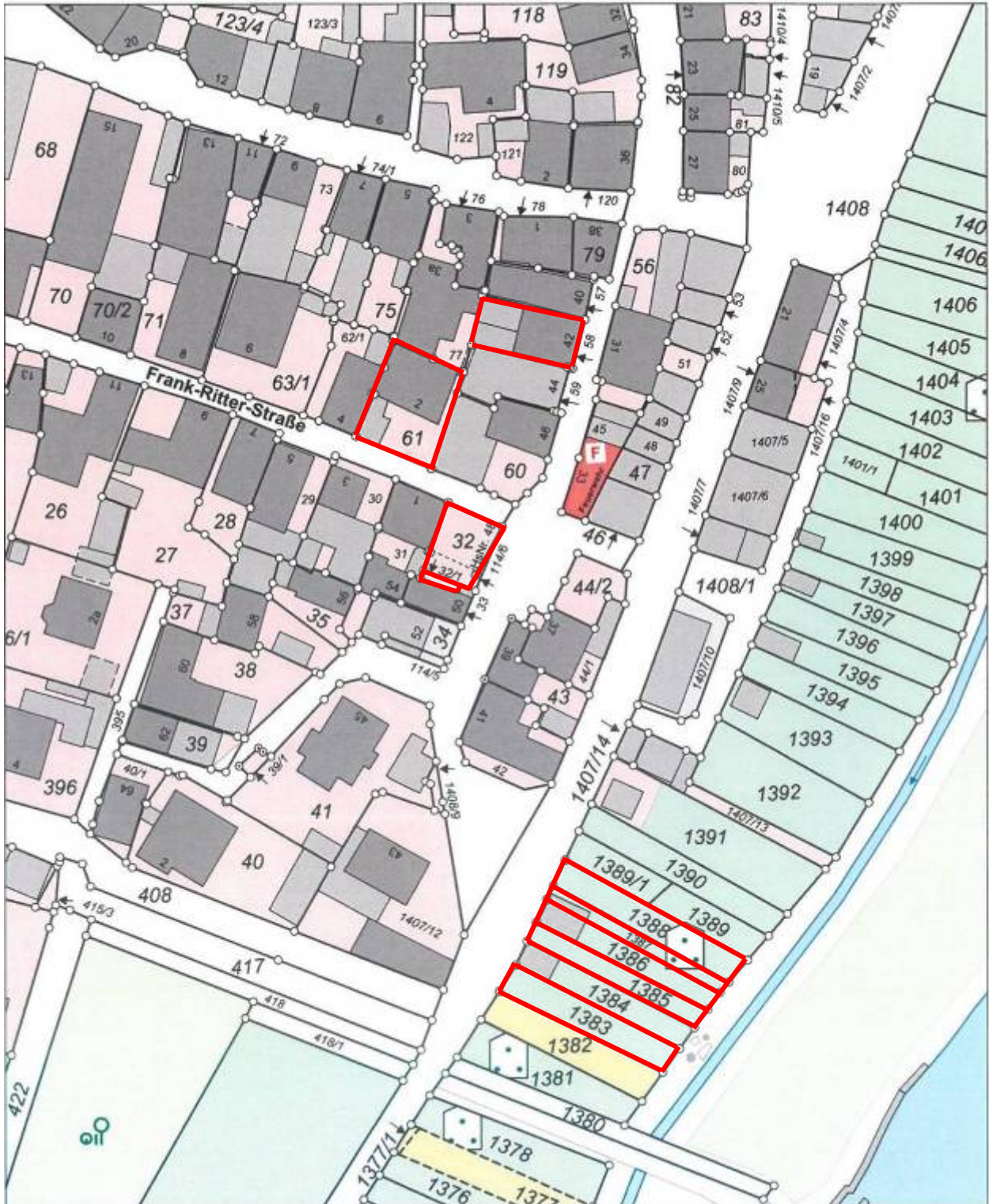


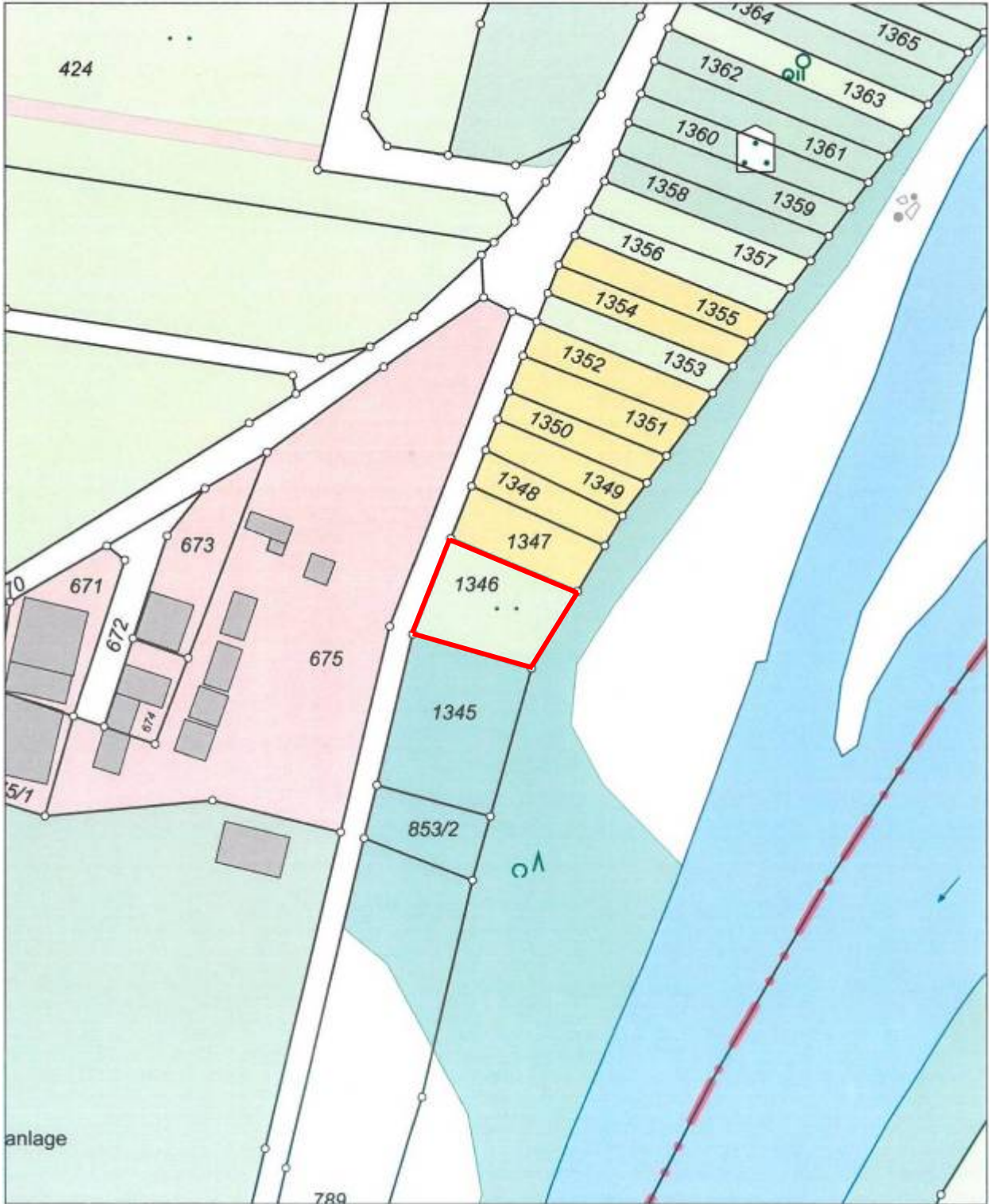
**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

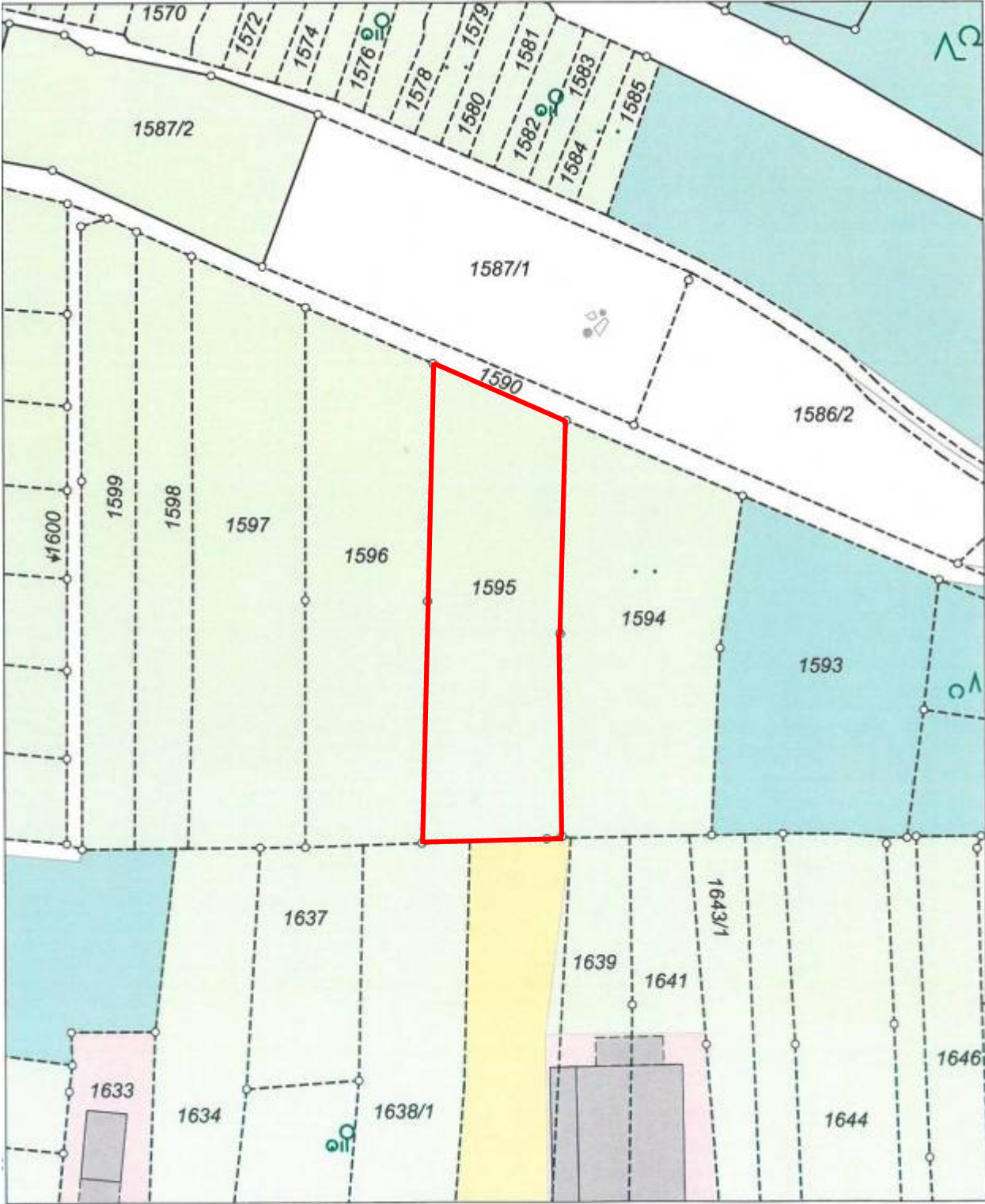
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

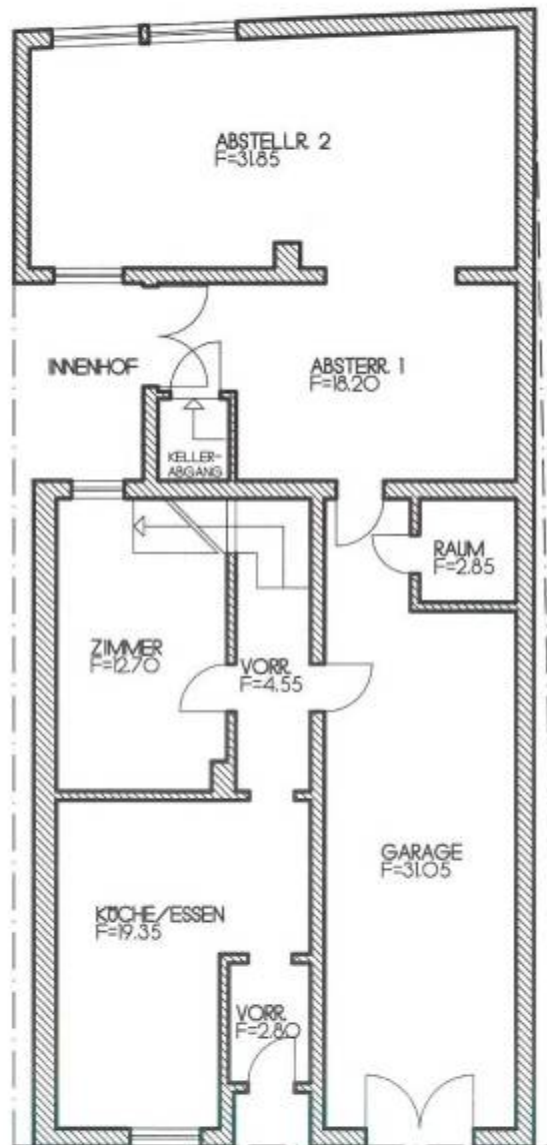






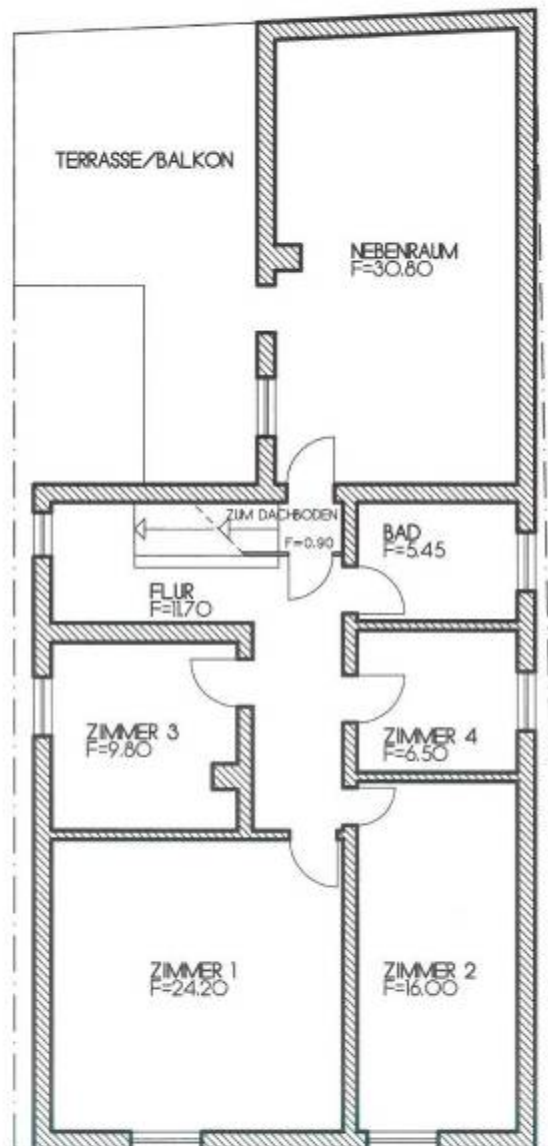


5. Pläne  
Erdgeschoss Flst. 58 (Kirchstraße 42)



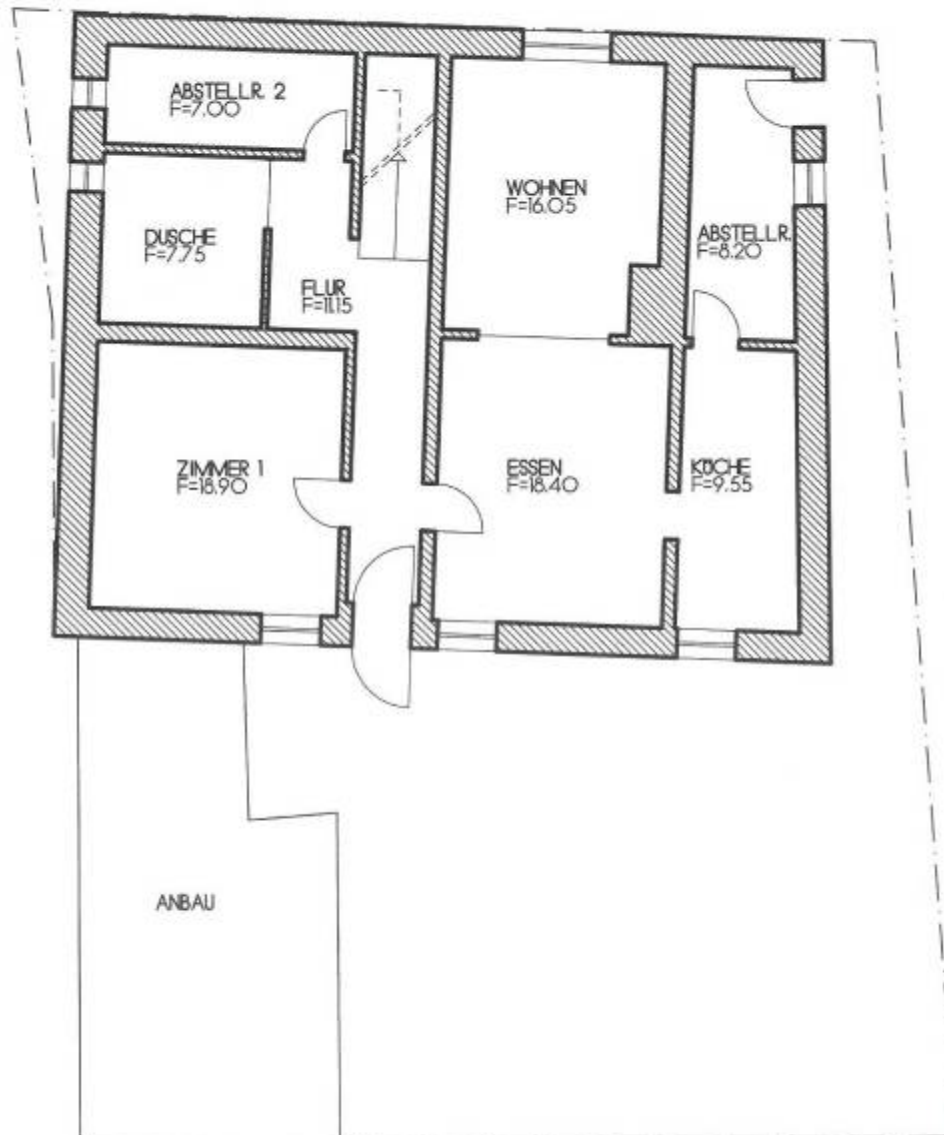
ERDGESCHOSS

Obergeschoss Flst. 58 (Kirchstraße 42)



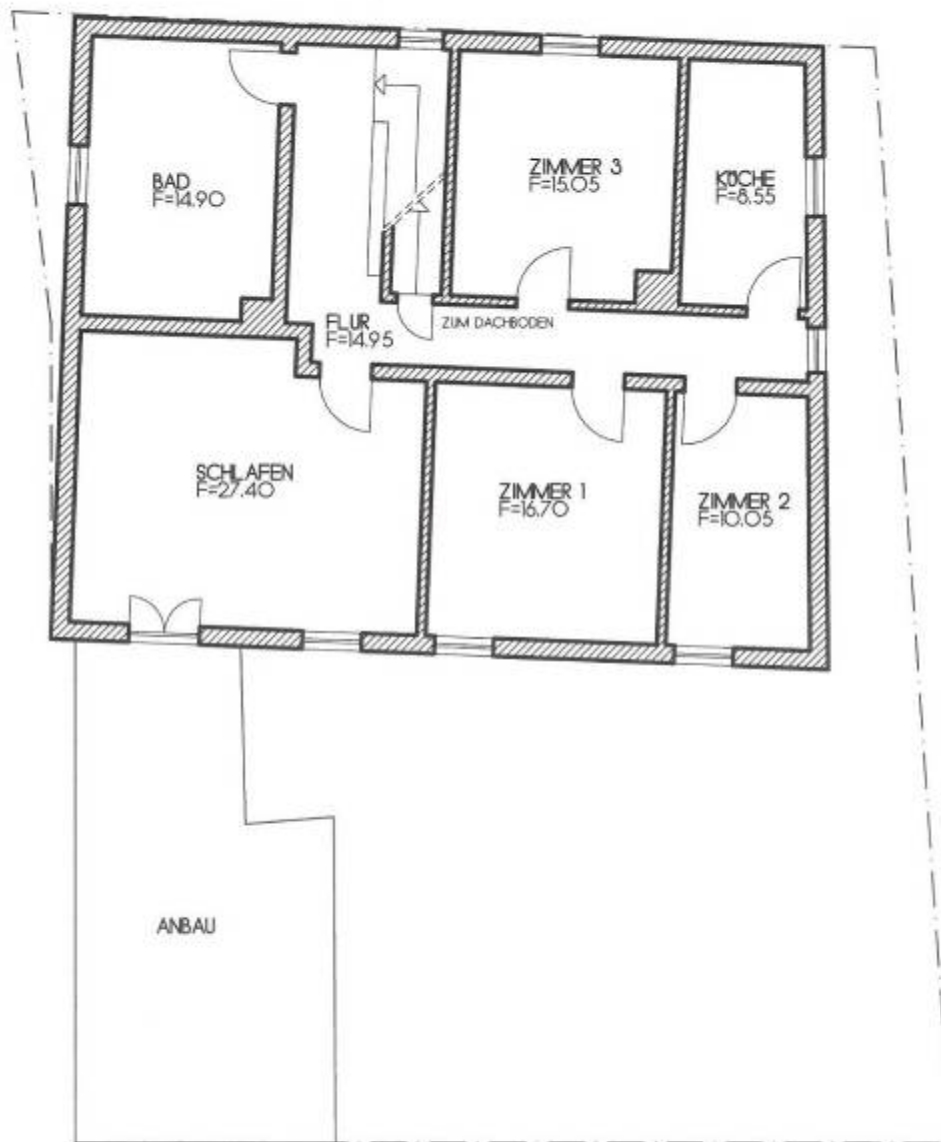
OBERGESCHOSS

Erdgeschoss Flst. 61 (Frank Ritter-Straße 2)



ERDGESCHOSS

Obergeschoss Flst. 61 (Frank Ritter-Straße 2)



OBERGESCHOSS

6. Fotos  
Flst. 58 (Kirchstraße 42)



Fassade Kirchstraße 42



Fassade Kirchstraße 42

Flst. 61 (Frank-Ritter-Straße 2)

Ansicht  
Frank-Ritter-Straße 2



Ansicht  
Frank-Ritter-Straße 2



Ansicht Innenhof



Flst. 32 u. 32/1 (Kirchstraße 48)



Flst. 32



Flst. 32/1



Kellergeschoss



Flst. 1386/1387



Flst. 1383



Flst 1346



Flst. 1595 (20.06.24)



Flst. 1595 (21.01.23)

## 7. Erläuterungen zu den Bodenschätzungsdaten

### Erläuterungen zu den Bodenschätzungsdaten

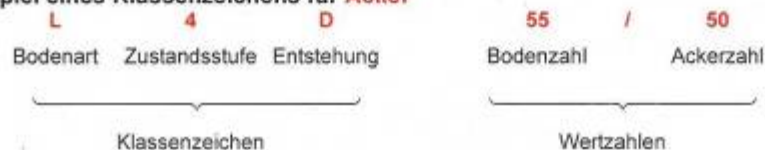
Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen. Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

#### Das Klassenzeichen des **Ackerlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchster Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, L<sub>ö</sub> = Lößböden)

#### Beispiel eines Klassenzeichens für **Acker**



#### Das Klassenzeichen des **Grünlands** kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

#### Beispiel eines Klassenzeichens für **Grünland**



Den Klassen sind jeweils bestimmte **Wertzahlen** (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies bei **Ackerland** die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei **Grünland** die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete **Ertragsmesszahl** abgeleitet.

$$\text{Ertragsmesszahl} = \text{Fläche (in m}^2\text{)} \times \text{Acker- bzw. Grünlandzahl} / 100$$

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von 12 500 (m<sup>2</sup>) x 57/100 = 7 125.