

Üchtelhausen/Zell, 19.07.2025

Gutachten B 05/2025/E

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 1 K 93/24

Qualitätsstichtag	14.07.2025 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde/Ortsteil 97531 Theres

Flurstück/Straße Buch/Obere Wässernach

Gebäude/Bebauung Unbebaut (Grünland/Forstwirtschaft)

Flurstück 345



Umfang des Gutachtens: 30 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5
2.3.1 Standort	Seite(n)	5 – 6
2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	6
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	6 – 7
2.3.4 Bonität	Seite(n)	7 – 8
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	8
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8 – 9

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	9
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	9
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	9 – 10

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage	Seite(n)	10
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	10
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	10

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	11
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	11
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	11
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	11
5.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	11

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	12
6.2 Luftbild	Seite(n)	13
6.3 Ortsplan	Seite(n)	14
6.4 Katasterplan M 1 : 1.250	Seite(n)	15
6.5 Lichtbilder (13 Stück vom 14.07.2025)	Seite(n)	16 – 22
6.6 Biotopkartierung	Seite(n)	23 – 29
6.7 Literaturverzeichnis	Seite(n)	30

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 345, 97531 Theres, Obere Wässernach
Gemarkung	Buch
Bewertungsgegenstand	unbebaut (überwiegend Grünland)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 10
Verkehrswert	8.000.- € (achttausend Euro)
Mieter/Pächter	Nicht feststellbar
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Theres	Zentrale	Tel: 09521 92340
Landratsamt Haßberge (Zentrale)		Tel: 09521 270
Landratsamt Haßberge (Gutachterausschuss)	Herr Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Haßberge (Altlastenkataster)	Frau Barth	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Haßfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0951 8332218

Hilfreiche Links

www.theres.de
www.vgtheres.de
www.wikipedia.org/wiki/Theres
www.ale-unterfranken.bayern.de

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Bamberg
-Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung-
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung) mit Schreiben vom 26.02.2025 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 1 K 93/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten ist das Flurstück 345 (Obere Wässernach – Grünland/Forstwirtschaftsfläche) der Gemarkung 97531 Buch (Gemeinde Theres) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungstichtag | 14.07.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurden am Montag, 14. Juli 2025 durch den Unterzeichner ab 12.00 Uhr besichtigt

Die Besichtigung endete um ca. 12.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom 16.07.2025- Grundbuchauszug (Haßfurt für Buch, Blattstelle 891), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2024 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 05.05.2025- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung Bayern |
| - Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen | <ul style="list-style-type: none">- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge (Stand 01.01.2024)- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Hassberge- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch) |
| - Weitere Recherchen | <ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsgemeinschaft Theres (Kasse, Bauakte, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.) |

- Vermessungsamt Schweinfurt
- Grundbuchamt Haßfurt (Grundakte)
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken-Würzburg

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Bundesland | Freistaat Bayern |
| - Regierungsbezirk | Unterfranken |
| - Stadt/Gemeinde | 97531 Theres |
| - Gemeindeteil/Straße | Buch/Obere Wässernach |

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|----------------------|---------|
| - Amtsgerichtsbezirk | Haßfurt |
| - Grundbuchamt | Haßfurt |
| - Grundbuch von | Buch |
| - Blattstelle | 891 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Lfd. Nr. des Grundstückes | 5 |
| - Gemarkung | Buch |
| - Flurstücks- Nr. | 345 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Obere Wässernach, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche |
| - Grundstücksgröße | 7 235 m ² |
| - Mit dem Eigentum verbundene Rechte | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|--|---------------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1.1, 1.2, 1.4, 2.1 u. 2.2 |
| - Eigentümer | Sh. Grundbuch |
| - Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis | 5 (= Fl. Nr. 345) |
| - Eigentumsverhältnisse | In Erbengemeinschaft |
| - Grundlage der Eintragung | sh. Grundbuch |

2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II (Lasten u. Beschränkungen):

- | | |
|--|---|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1, 2 u. 5 |
| - Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV | 5 (= Fl. Nr. 345) |
| - Lasten u. Beschränkungen | <ol style="list-style-type: none">1 Schafhutrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Obertheres Flurstück 130 BVNr. 3 in Obertheres Blatt 1795; neu begründet gemäß Flurbereinigungsoperat Buch; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 21.11.1972 und hierher übertragen am 04.05.20222 Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 344 BVNr. 5 in Blatt 807 und zwar in einer Breite von 3 mentlang der O-Grenze: das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; neu begründet gemäß Flurbereinigungsoperat Buch; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 21.11.1972 und hierher übertragen am 04.05.20225 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 93/24); eingetragen am 10.10.2024 |

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III (Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden):

- | | |
|-------------|--|
| - Anmerkung | <p>Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</p> <p>Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden</p> <p>Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt</p> |
|-------------|--|

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort

- | | |
|--------------------|--|
| - Allgemeine Lage | Unmittelbar südwestlich der Gemarkungsgrenze zu Sailershausen (Stadt Haßfurt), unmittelbar links (nordöstlich) der Wässernach, zwischen Rednershof (ca. 2 km nordwestlich) und Wülflingen (ca. 6 km südöstlich), ca. 2,5 km nördlich von Buch, am sog. „Saugraben“ bzw. am sog. „Schneidersrangen“ |
| - Höhenlage ü. NN. | Gemeindeteil Buch ca. 368 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage des Bewertungsgrundstücks Fl. Nr. 345 zwischen 290 und 297 m ü. NN. |

- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Landkreis</i>	Hassberge

2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- <i>Zufahrtsmöglichkeiten</i>	Von Buch kommend zunächst Zufahrt über asphaltierten Flurbereinigungsweg, später über geschotterten Waldweg, danach nur über kaum befestigten Waldweg möglich. Nach Überquerung einer Furt über die Wässernach, Zufahrt nur noch über Wiesengrund bzw. Fremdgrund (Flurstücke 347 und 346) möglich. Zufahrt praktisch nur mit landwirtschaftlich Gerät bzw. stark geländetauglichem KFZ möglich. Zufahrt von Buch kommend zudem lediglich für land- u. forstwirtschaftlichen Verkehr mit einer zulässigen Gesamtmasse von 5,5 Tonnen freigegeben
--------------------------------	--

2.3.3 Gestalt u. Form

- <i>Grundstücksgestalt</i>	Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
- <i>Grundstücksbreite</i>	Die maximale Grundstücksbreite in Nordostausdehnung beträgt ca. 57 m
- <i>Grundstückstiefe</i>	Die maximale Grundstückstiefe in Nordwestausdehnung beträgt ca. 295 m
- <i>Grundstückstopographie</i>	Hauptsächlich über die Nord – Süd – Achse (zur Wässernach hin) bzw. über die West – Ost –Achse fallend (maximaler Höhenunterschied rd. 7,00 m)
- <i>Altlasten</i>	Das Altlastenkataster des Landratsamtes Hassberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt Laut Auskunft der des Landratsamtes Hassberge (FB Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, vertr. durch Frau Barth) befindet sich das Flurstück 345 der Gemarkung Buch nicht im Altlastenkataster „AbuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Landratsamtes Hassberge) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBod-SchG) Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Wässernach) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes zwar nicht kartiert, allerdings ist davon auszugehen, dass das Grundstück bei entsprechenden Niederschlagsereignissen zeitweise vollständig überschwemmt ist

2.3.4 Bonität

- *Lagebezeichnung*

Obere Wässernach

- *Amtliche Fläche*

7.235 m²

- *Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster*

5.663 m² = Grünland
897 m² = Forstwirtschaftsfläche
675 m² = Gehölz

- *Tatsächliche Nutzung*

wie vor

- *Bodenklasse*

5.929 m² : LIIb3 49/41
409 m² : LIIb3 56/38

- *Mineralische Bodenart*

6.338 m² : Lehm

- *Zustandsstufe*

6.338 m² : II = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit und der geringeren Ertragsfähigkeit

Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem Untergrund, der noch eine geringe Durchwurzelung zulässt

Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt

- *Klimastufe*

6.338 m² : b (ca. 7 – 7,9 °C durchschnittliche Jahrestemperatur)

- <i>Wasserverhältnisse</i>	6.338 m ² : 3 (normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann)
- <i>Wertzahlen Grünland</i>	Für das Grünland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima u. Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten -z.B. Geländegestaltung u. dergleichen zurückzuführen sind
- <i>Grünlandgrundzahl</i>	5.929 m ² : 49 409 m ² : 56
- <i>Grünlandzahl</i>	5.929 m ² : 41 409 m ² : 38
- <i>Ertragsmesszahl</i>	5.929 m ² : 2 431 409 m ² : 155

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- <i>Naturschutzrechtliche Besonderheiten</i>	- Lage innerhalb von Fauna-Flora-Habitat-Gebiet - Lage innerhalb von Landschaftsschutzgebiet (sh. auch Beschreibung in der Anlage)
- <i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren</i>	Lt. Aussage des Amtes für ländliche Entwicklung in Würzburg ist das Bewertungsgrundstück aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen
- <i>Denkmalschutz</i>	Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Hassberge bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde), berühren Belange des Denkmalschutzes das Bewertungsgrundstück nicht

2.3.6 Entwicklungszustand

- <i>Stand der Bauleitplanung</i>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um einen unbeplanten (im Zusammenhang bebauten) Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB
- <i>Darstellung im Flächennutzungsplan</i>	Keine (Außenbereich)
- <i>Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)</i>	Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen

Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich nutzbar sind

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/ Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17 - 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Bonität hinreichend bestimmt sind

4.2 Definition der Vergleichspreise

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemarkung Buch folgende Richtwerte:

- BRW-Zone 729: Landwirtschaftliche Flächen (**3,00 €** für baulich nicht nutzbare Ackerlandflächen bei einer Ackerzahl von 50)
BRW-Zone 929: Landwirtschaftliche Flächen (**1,50 €** für baulich nicht nutzbare Grünflächen bei einer Grünlandzahl von 50)
BRW-Zone 1129: Landwirtschaftliche Flächen (**0,60 €** für baulich nicht nutzbare forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs)

4.3 Berechnung Bodenwert

Mit Hilfe der vor genannten Ausgangswerte u. Bezugnahme auf die tatsächlichen Acker-/Grünlandzahlen usw. (lineare Abhängigkeit unterstellt) kann nun der Bodenwert ermittelt werden:

Fl. Nr. 345 (BRW-Zone 929 u. 1129)

Vergleichswert je m ² (bei Grünlandzahl 50)	:	1,50 €/m ²
Vergleichswert je m ² forstwirtschaftliche Fläche	:	0,60 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Grünlandzahl 41)	: (1,50 : 50 x 41) =	1,23 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Grünlandzahl 38)	: (1,50 : 50 x 38) =	1,14 €/m ²

Abschnitt	Grünlandzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	41	1,23 €		5 929 m ²		7 292,67 €
2	38	1,14 €		409 m ²		466,26 €
3	-----	0,60 €*		897 m ²		538,20 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 345						8 297,13 €
Bodenwert gerundet						8 000,00 €

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Vergleichswert Fl. Nr. 345 (Grünland/Forstwirtschaft)	: 8 000.- €
--	--------------------

5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 10 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 9 bis 10 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargestellt

5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Vergleichswert auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

5.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (**14.07.2025**) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Buch, Fl. Nr. 345 8 000.- €*

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

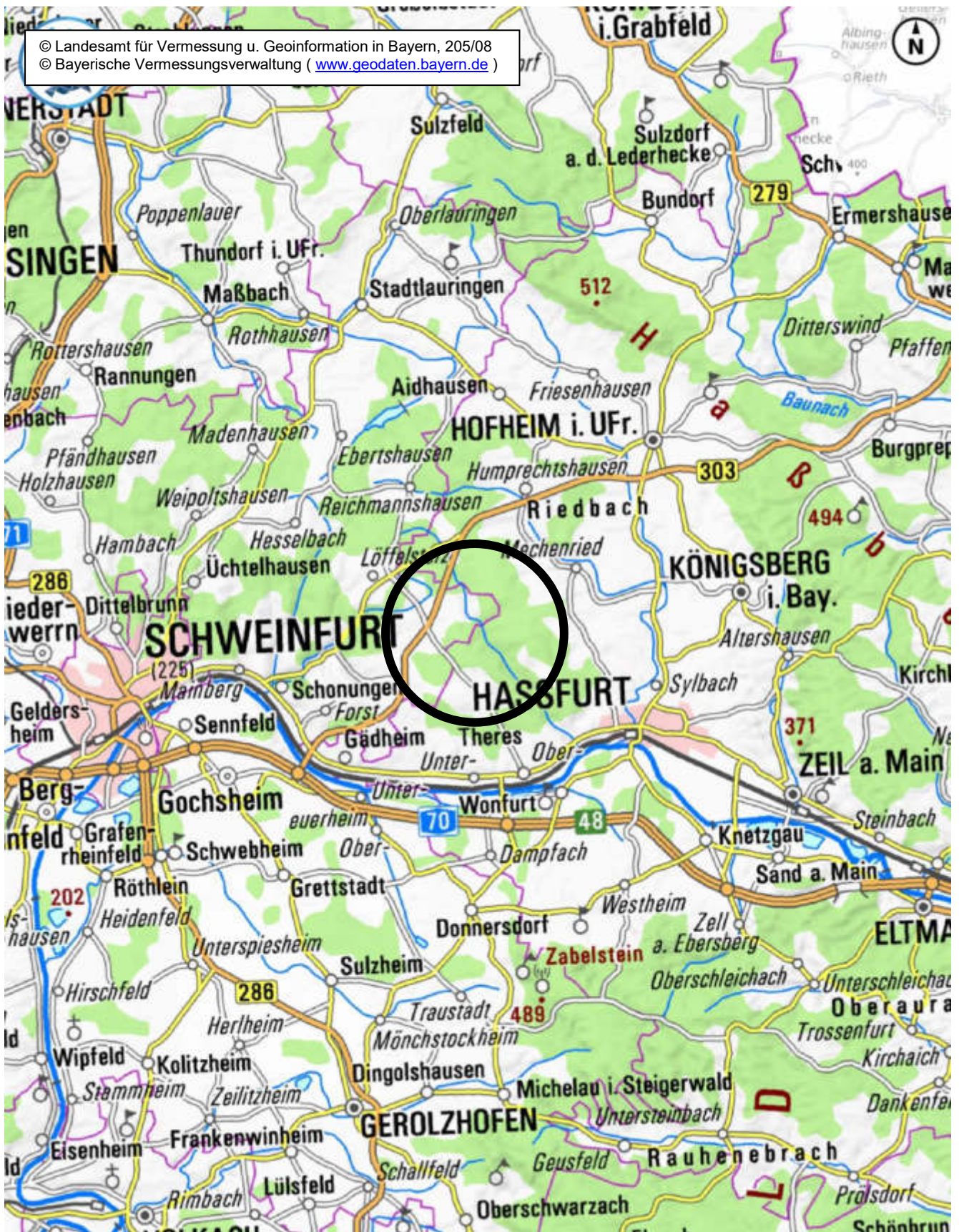
Üchtelhausen/Zell, 19.07.2025

Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

**) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt II/1 u. 2*

6.0 Anlagen

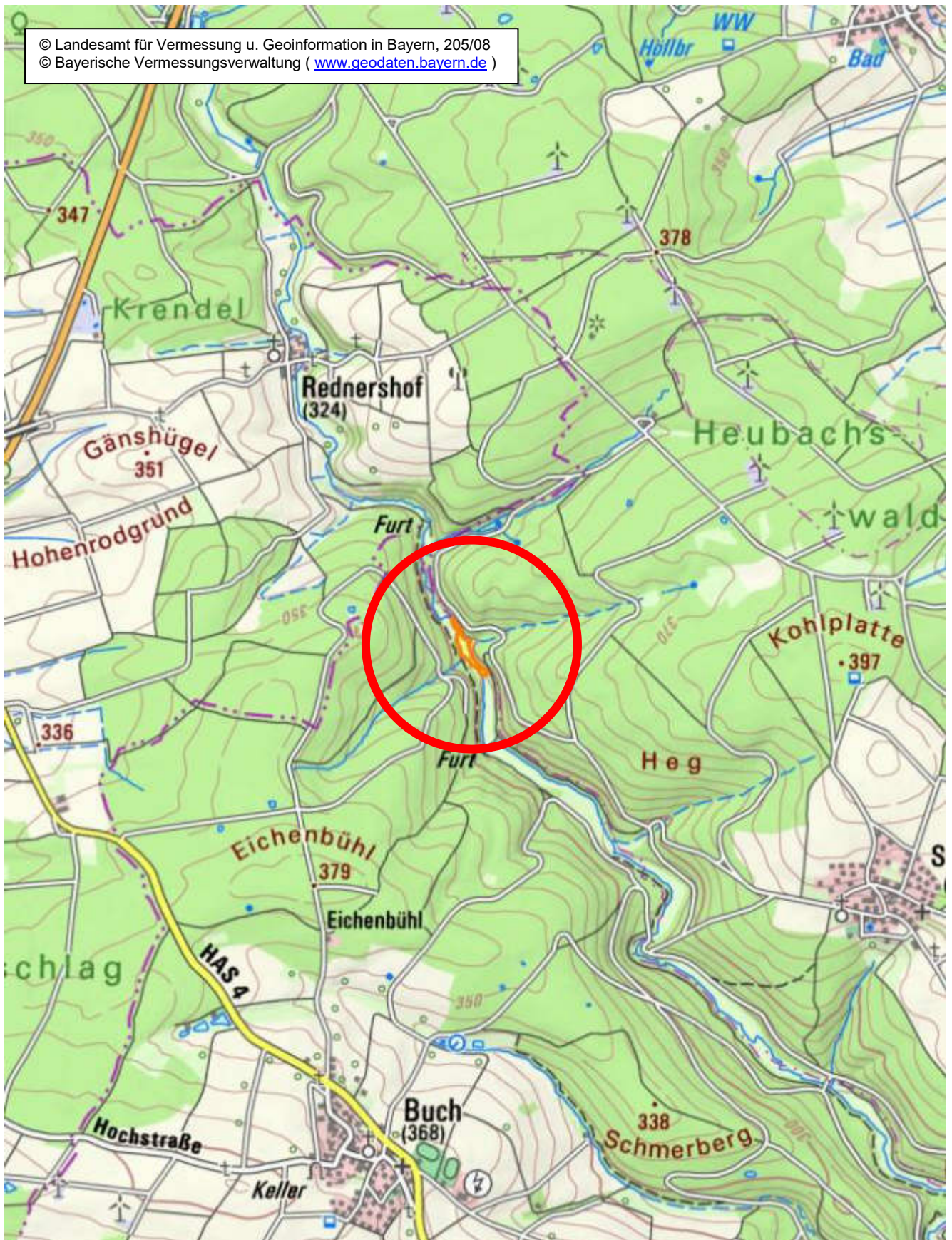
6.1 Straßenkarte



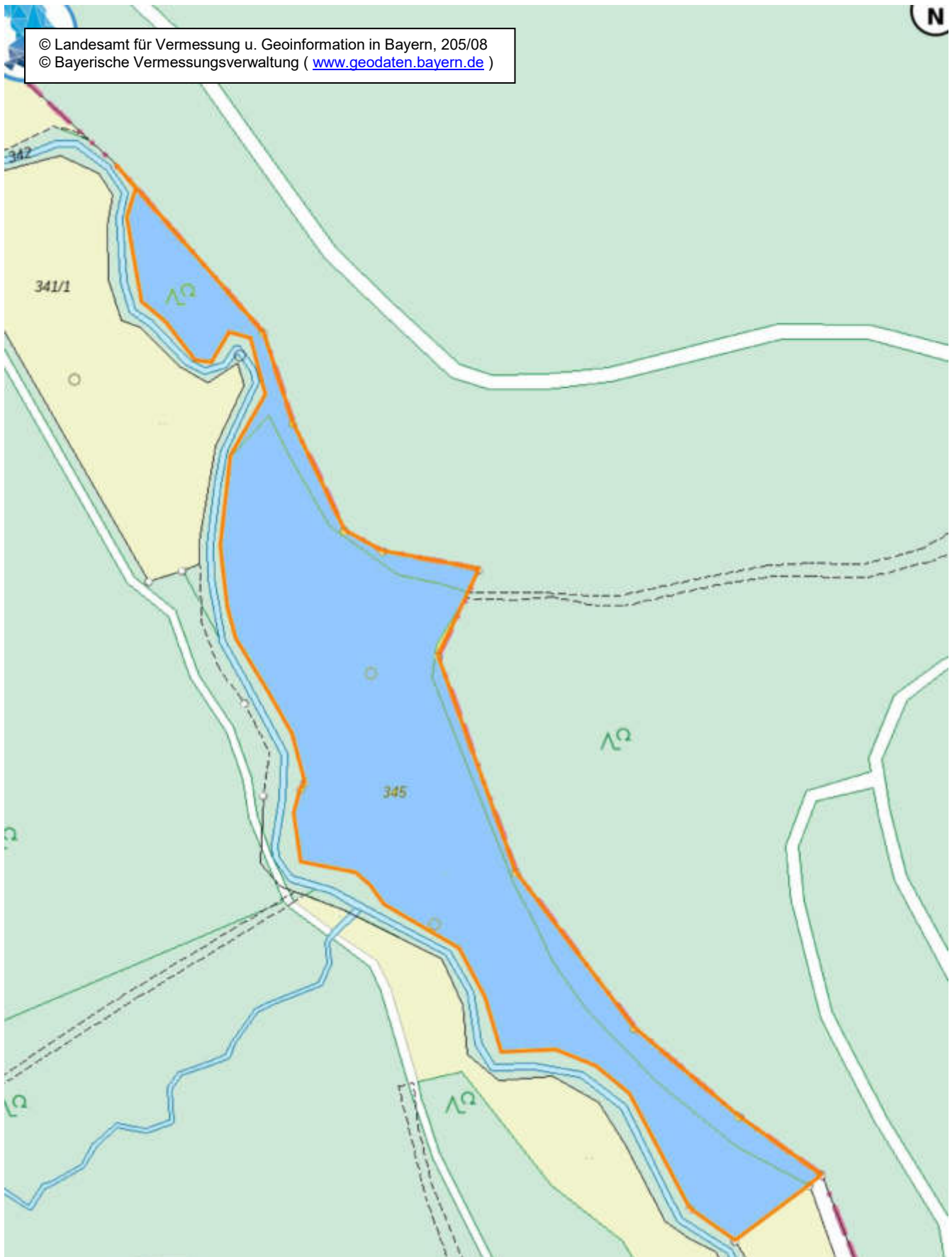
6.2 Luftbild



6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1.250)



6.5 Lichtbilder (vom 14.07.2025)



Blick auf Flurstück 345: von Südosten nach Nordwesten (südlicher Teil)



Blick auf Flurstück 345: von Südosten nach Nordwesten (mittlerer Teil)



Blick auf Flurstück 345: von Südosten nach Nordwesten (mittlerer Teil)



Blick auf Flurstück 345: von Südosten nach Nordwesten (nördlicher Teil)





Blick auf Zufahrt über Flurstücke 346 u. 347: von Nordwesten nach Südosten



Blick auf Zufahrt (Furt über Wässernach): von Norden nach Süden





Blick auf Zufahrt (Waldweg): von Norden nach Süden



Blick auf Zufahrt (nach Waldgrenze): von Nordosten nach Südwesten



Blick auf Zufahrt (Sailershäuser Weg): von Nordosten nach Südwesten

6.6 Biotopkartierung



Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop 5928-1039 Teilfläche 003

Name des Biotops: Die Wässernach im Landkreis Haßberge

Ansicht ausgewählte Teilfläche 5928-1039-003 (TF 003)



Datum der Erhebung: 24.08.2007

Letzte Aktualisierung: -

Landkreis(e)/ Stadt: Haßberge,
Schweinfurt

Gemeinde(n): Haßfurt,
Theres,
Schonungen

Naturraum/ Naturräume: Hesselbacher
Waldland

FFH-Gebiet Nr.: 5928-371

Größe Teilfläche: 8,8777 ha

 ausgewählte Teilfläche
5928-1039-003



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern
(www.umweltatlas.bayern.de).

Biototypen Teilfläche 5928-1039-003

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
70%	WA91E0	Auwälder / 91E0	✓		✓	B
25%	FW3260	Natürliche und naturnahe Fließgewässer / 3260	✓		✓	B
5%	GH6430	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis	✓		✓	B

Erläuterungen

Gesetzlicher Schutz: Biotope können nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie § 39 BNatSchG und/oder Art.16 BayNatSchG geschützt sein. Bei älteren Kartierungen kann der gesetzliche Schutz nur für bestimmte Ausprägungen des Biotoptyps bestehen. Dann ist in der Tabelle ein Haken in Klammern (✓) eingetragen. Zusätzlich zum genannten gesetzlichen Schutz für Biotope nach dem BNatSchG/BayNatSchG unterliegt die angegebene Fläche eventuell noch weiteren Schutzbestimmungen, die zu beachten sind (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.).

Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie: Zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der Europäischen Union (EU) sind europaweit - und somit auch in Bayern - besondere Schutzgebiete (FFH-Gebiete) ausgewiesen. Einige Biotoptypen entsprechen innerhalb und außerhalb von FFH-Gebieten den sogenannten FFH-Lebensraumtypen. Die FFH-Lebensraumtypen werden seit 2006 zusammen mit den Biotoptypen bei der Biotopkartierung erfasst und anhand ihres Zustandes bewertet.

Bewertungsschema: **A** = hervorragend **B** = gut **C** = mäßig bis durchschnittlich

Nähere Informationen zum gesetzlichen Schutz und der FFH-Richtlinie finden Sie unter:

https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm

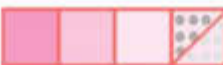
Teilflächen: Bei der Biotopkartierung Bayern werden in der Regel mehrere Teilflächen zu einem Biotop zusammengefasst. Eine Beschreibung sowie eine Artenliste gibt es nur für das ganze Biotop. Diese Informationen finden Sie auf den folgenden Seiten. Bei Biotopen, die nur aus einer Teilfläche bestehen, beziehen sich diese Angaben auf die einzige Teilfläche.

Gesamtansicht Biotop 5928-1039 (mit allen Teilflächen)



Datum der Erhebung: 24.08.2007
Letzte Aktualisierung: -
Anzahl Teilflächen: 3
Landkreis(e)/ Stadt: Haßberge, Schweinfurt
Gemeinde(n): Haßfurt, Riedbach, Theres, Schonungen
Naturraum/ Naturräume: Hesselbacher Waldland
FFH-Gebiet Nr.: 5928-371, 5928-371
Größe Biotop: 10,4600 ha

 ausgewählte Teilfläche
5928-1039-003
 Biotop 5928-1039

 Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern
(www.umweltatlas.bayern.de).

Biototypen im Biotop 5928-1039

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Lebensraumtyp
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	
68.35%	WA91E0	Auwälder / 91E0	✓		✓
21.22%	FW3260	Natürliche und naturnahe Fließgewässer / 3260	✓		✓
6.19%	FW00BK	Natürliche und naturnahe Fließgewässer / kein LRT	✓		
4.24%	GH6430	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis	✓		✓

Erläuterungen

siehe Ansicht ausgewählte Teilfläche 5928-1039-003 (TF 003)

Beschreibung Biotop 5928-1039

Die Wässernach im Landkreis Haßberge

Die Wässernach ist nahezu in ihrem gesamten Verlauf ein naturnahes und unverbautes Gewässer mit kurvenreicher Gewässerführung. Der Bachlauf weist schnell fließende Abschnitte und ruhige Zonen auf mit wechselnder Steilheit der Uferabschnitte und unterschiedlichen Gewässertiefen. In regenarmen Zeiten kann der Bachlauf im Extremfall zeitweilig trocken fallen. Im Landkreis Haßberge liegen auf dem Kartenblatt 5928 die Teilflächen 1 und 2 zwischen Kreuzthal und Rednershof. Südlich des Klärteiches bei Kreuzthal ist das Bachufer befestigt und diese Teilstrecke wurde deshalb nicht aufgenommen. Der Bereich um Rednershof gehört zum Landkreis Schweinfurt und ist als separates Biotop erfasst. Die Teilfläche 3 beginnt südlich von Rednershof auf der Höhe des Flurbereiches Heuwiesenrangen und reicht bis kurz vor Wülflingen. Auf Teilfläche 1 fließt die Wässernach durch Grünland. Der Bach ist ca. 1 m breit und leicht eingetieft. Entlang des Baches stockt ein schmaler Schwarz-Erlen-Saum. Im Gehölzunterwuchs finden sich Schilf, Sumpf-Schwertlilie, Echte Zaunwinde und Große Brennnessel. Auf Teilfläche 2 verläuft der Bach mit einem Schwarz-Erlen-Saum zwischen Wirtschaftswiesen und Wald. Ab dem Bereich, wo die Wässernach den Wiesengrund durchquert, fehlen bachbegleitende Gehölz- und Hochstaudenstrukturen weitgehend, da die Wiesennutzung bis an den Bachrand erfolgt. Im südlichen Bereich der Teilfläche 2 ist der Auwaldstreifen wieder ausgebildet und er mündet in der Nähe der Landkreisgrenze in einen flächigen Bereich mit Erlenaufwuchs, der als neu entstehender Auwald aufzufassen ist. Im Gehölzunterwuchs finden sich unter anderem Große Brennnessel, Giersch, Schilf, Echtes Mädesüß, Wald-Simse und Wald-Engelwurz. Kleinflächig ausgebildete nasse und feuchte Hochstaudenfluren mit Echtem Mädesüß, Großem Springkraut und Kohl-Kratzdistel sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht abgrenzbar. Auf den Teilflächen 1 und 2 ist flutende Wasserpflanzenvegetation mit dem Wassermoos *Fontinalis antipyretica* nur spärlich vertreten.

Auf Teilfläche 3 stellt der Mittellauf den wertvollsten Abschnitt der Wässernach dar mit zahlreiche Strukturelementen in Form von Stillwasserbereichen, Flachwasserzonen und Inselbildungen aufgrund von Sand-, Schluff- und Kiesablagerungen. Die Auflandungen sind häufig durch einen Aufstau des Baches hinter angeschwemmten Gehölzbarrieren entstanden, an denen aufgrund der abnehmenden Fließgeschwindigkeit eine stärkere Sedimentation stattfindet oder Geröll und Steine zurückgehalten werden. Der Bach fließt über weite Strecken durch ein Wiesental entlang des Talrandes, überquert jedoch mehrfach den Talgrund und verläuft an mehreren Stellen frei mäandrierend im Talraum. Das Bachbett ist ca. 2 m bis 5 m breit und bis zu einem Meter tief eingesenkt. Im nördlichen Bereich von Teilfläche 3 sind bis zu 6 m hohe Prallhänge ausgebildet. Als flutende Wasserpflanzenvegetation ist das charakteristische Wassermoos *Fontinalis antipyretica* häufig vertreten. Zudem sind stellenweise bis in Bachbett hineinwachsende Bestände von Bachbungen-Ehrenpreis und Echter Brunnenkresse vorhanden. Der Bach wird von einem Schwarz-Erlen-Weiden-Saum begleitet. Öfters finden sich großflächige Fluren der Großen Pestwurz, die mit den angrenzenden Wiesen in eine Mahdnutzung einbezogen sind. Zudem kommen im Gehölzunterwuchs größere Bestände von Giersch und Großer Brennnessel sowie kleinere Bestände von Großem Springkraut, Echtem Mädesüß, Blut-Weiderich, Arznei-Baldrian und Sumpf-Schwertlilie vor. Flächig ausgebildete nasse und feuchte Hochstaudenfluren sind nur kleinräumig vorhanden und können aufgrund ihrer geringen Größe nicht vom Auwald abgegrenzt werden. Im nördlichsten Zipfel der Teilfläche 3 an der Landkreisgrenze befindet sich ein flächig ausgebildeter Auwaldbereich. Neben ausgedehnten Brennnessel-Fluren im Gehölzunterwuchs sind auch artenreichere Bestände mit Knotiger Braunwurz, Großem Springkraut, Pfennig-Gilbweiderich, Gefleckter Taubnessel, Goldnessel, Kohl-Kratzdistel und Wald-Simse vertreten. Im südlichen Bereich der Teilfläche 3 befinden sich auf der Höhe der Flurbereiche Steinleinsrangen und Löfflersgraben zwei flächig entwickelte Erlen-Eschen-Auwaldbereiche. Neben den beiden Hauptbaumarten sind größere Vorkommen der Nebenbaumart Berg-Ahorn vorhanden. Besonders

Steckbrief Biotop 5928-1039

bemerkenswert ist in diesem Gebiet die Häufigkeit des Gelben Eisenhutes. Des Weiteren finden sich im Gehölzunterwuchs Busch-Windröschen, Gelbes Windröschen, Gefleckter Aronstab, Sumpf-Dotterblume und Haselwurz.

Erhobene Arten im Biotop 5928-1039

Artnamen	RL-B	RL-D	Deutscher Artname	Datum der Erhebung
<i>Acer pseudoplatanus</i>			Berg-Ahorn	24.08.2007
<i>Aconitum lycoctonum</i>	V		Gelber Eisenhut i.w.S.	24.08.2007
<i>Adoxa moschatellina</i>	V		Europäisches Moschuskraut	09.09.1992
<i>Aegopodium podagraria</i>			Giersch	24.08.2007
<i>Alchemilla vulgaris</i> agg.			Artengruppe Gewöhnlicher	26.05.1992
<i>Alliaria petiolata</i>			Gewöhnliche Knoblauchsrauke	24.08.2007
<i>Alnus glutinosa</i>			Schwarz-Erle	24.08.2007
<i>Alnus incana</i>			Grau-Erle	24.08.2007
<i>Alopecurus pratensis</i> agg.			Artengruppe Wiesen-	24.08.2007
<i>Anemone nemorosa</i>			Busch-Windröschen	24.08.2007
<i>Anemone ranunculoides</i>	V		Gelbes Windröschen	24.08.2007
<i>Angelica sylvestris</i>			Wald-Engelwurz	24.08.2007
<i>Anthriscus sylvestris</i> agg.			Artengruppe Wiesen-Kerbel	09.09.1992
<i>Arum maculatum</i> s. str.			Gefleckter Aronstab	24.08.2007
<i>Asarum europaeum</i>			Haselwurz	24.08.2007
<i>Bistorta officinalis</i>			Schlangen-Knöterich	24.08.2007
<i>Brachypodium sylvaticum</i>			Wald-Fiederzwenke	09.09.1992
<i>Caltha palustris</i>			Sumpf-Dotterblume	24.08.2007
<i>Calystegia sepium</i>			Echte Zaunwinde	24.08.2007
<i>Campanula persicifolia</i>			Pfirsichblättrige Glockenblume	09.09.1992
<i>Campanula trachelium</i>			Nesselblättrige Glockenblume	09.09.1992
<i>Cardamine pratensis</i> agg.	V		Artengruppe Wiesen-Schaumkraut	24.08.2007
<i>Carex hirta</i>			Behaarte Segge	24.08.2007
<i>Carex nigra</i>			Wiesen-Segge	26.05.1992
<i>Carex remota</i>			Winkel-Segge	24.08.2007
<i>Chrysosplenium alternifolium</i>			Wechselblättriges Milzkraut	09.09.1992
<i>Cirsium oleraceum</i>			Kohl-Kratzdistel	24.08.2007
<i>Colchicum autumnale</i>			Herbst-Zeitlose	24.08.2007
<i>Corylus avellana</i>			Europäische Hasel	24.08.2007
<i>Crepis paludosa</i>			Sumpf-Pippau	26.05.1992
<i>Cuscuta europaea</i>			Nessel-Seide i.w.S.	09.09.1992
<i>Deschampsia cespitosa</i> agg.			Artengruppe Rasen-Schmiele	24.08.2007
<i>Ficaria verna</i> s. l.				24.08.2007
<i>Filipendula ulmaria</i>			Echtes Mädesüß	24.08.2007
<i>Fontinalis antipyretica</i> var. <i>antipyretica</i>		V	Echtes Gemeines Brunnenmoos	24.08.2007
<i>Fraxinus excelsior</i>			Gewöhnliche Esche	24.08.2007
<i>Galeobdolon luteum</i> agg.				24.08.2007
<i>Galeobdolon montanum</i>			Berg-Goldnessel	26.05.1992
<i>Galium aparine</i> agg.			Artengruppe Kletten-Labkraut	24.08.2007
<i>Geranium robertianum</i> s. str.			Stinkender Storchschnabel	24.08.2007

Steckbrief Biotop 5928-1039

Artnamen	RL-B	RL-D	Deutscher Artname	Datum der Erhebung
<i>Hepatica nobilis</i>			Leberblümchen	24.08.2007
<i>Holcus lanatus</i>			Wolliges Honiggras	24.08.2007
<i>Humulus lupulus</i>			Gewöhnlicher Hopfen	09.09.1992
<i>Hypericum hirsutum</i>			Behaartes Johanniskraut	26.05.1992
<i>Impatiens noli-tangere</i>			Großes Springkraut	24.08.2007
<i>Iris pseudacorus</i>			Sumpf-Schwertlilie	24.08.2007
<i>Lamium maculatum</i>			Gefleckte Taubnessel	24.08.2007
<i>Lonicera xylosteum</i>			Rote Heckenkirsche	26.05.1992
<i>Lycopus europaeus</i>			Ufer-Wolfstrapp	24.08.2007
<i>Lysimachia nummularia</i>			Pfennig-Gilbweiderich	24.08.2007
<i>Lysimachia vulgaris</i>			Gewöhnlicher Gilbweiderich	24.08.2007
<i>Mentha longifolia</i>			Ross-Minze	24.08.2007
<i>Nasturtium officinale</i> agg.	V		Artengruppe Brunnenkresse	24.08.2007
<i>Petasites hybridus</i>			Gewöhnliche Pestwurz	24.08.2007
<i>Phalaris arundinacea</i>			Rohr-Glanzgras	24.08.2007
<i>Phragmites australis</i>			Schilf	24.08.2007
<i>Phyteuma nigrum</i>	3		Schwarze Teufelskrallen	24.08.2007
<i>Phyteuma spicatum</i>			Ähren-Teufelskrallen	24.08.2007
<i>Poa trivialis</i> s. l.			Gewöhnliches Rispengras	24.08.2007
<i>Ranunculus lanuginosus</i>			Wolliger Hahnenfuß	09.09.1992
<i>Ranunculus polyanthemos</i> s. l.	V		Vielblütiger Hahnenfuß	09.09.1992
<i>Ranunculus repens</i>			Kriechender Hahnenfuß	24.08.2007
<i>Rubus caesius</i>			Kratzbeere	24.08.2007
<i>Rumex obtusifolius</i>			Stumpfblättriger Ampfer	24.08.2007
<i>Salix caprea</i>			Sal-Weide	24.08.2007
<i>Salix cinerea</i> s. l.			Grau-Weide	09.09.1992
<i>Salix fragilis</i> agg.			Artengruppe Bruch-Weide	24.08.2007
<i>Salix viminalis</i>			Korb-Weide	09.09.1992
<i>Sambucus nigra</i>			Schwarzer Holunder	24.08.2007
<i>Sanguisorba officinalis</i>			Großer Wiesenknopf	24.08.2007
<i>Scirpus sylvaticus</i>			Wald-Simse	24.08.2007
<i>Scrophularia nodosa</i>			Knotige Braunwurz	24.08.2007
<i>Scrophularia umbrosa</i>			Flügel-Braunwurz	24.08.2007
<i>Senecio ovatus</i>			Fuchs' Greiskraut	09.09.1992
<i>Solanum dulcamara</i>			Bittersüßer Nachtschatten	24.08.2007
<i>Stachys sylvatica</i>			Wald-Ziest	24.08.2007
<i>Stellaria aquatica</i>			Wasser-Sternmiere, Wasserdarm	24.08.2007
<i>Stellaria holostea</i>			Große Sternmiere	26.05.1992
<i>Stellaria nemorum</i> agg.				26.05.1992
<i>Urtica dioica</i> s. l.			Große Brennnessel	24.08.2007
<i>Valeriana dioica</i>			Kleiner Baldrian	26.05.1992
<i>Valeriana officinalis</i> agg.			Artengruppe Arznei-Baldrian	24.08.2007
<i>Veronica beccabunga</i>			Bachungen-Ehrenpreis	24.08.2007
<i>Vinca minor</i>			Kleines Immergrün	24.08.2007

Steckbrief Biotop 5928-1039

Erläuterungen zur Liste der Arten

Die Liste der Arten bezieht sich auf das ganze Biotop und nicht auf einzelne Teilflächen.

RL = Rote Liste, B = Bayern, D = Deutschland

Rote-Liste-Status: 0 = Ausgestorben oder Verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark bedroht,
3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, R = extrem selten, * = ungefährdet, G = Gefährdung unbekannt
D = Daten unzureichend, NB = nicht bewertet.

Besonders schützenswerte und sensible Arten sind in der Liste der Arten nicht enthalten.

Abschließender Hinweis

Alle Angaben, insbesondere zum gesetzlichen Schutz, geben den Zustand des Biotops zum Zeitpunkt der Erhebung wieder. Bitte beachten Sie bei Aktualisierungen die dazugehörigen Erläuterungen.

Impressum:

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg
Telefon: 0821 9071-0
Telefax: 0821 9071-5556

Postanschrift:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
86177 Augsburg
E-Mail: postfach@lfu.bayern.de
Internet: www.lfu.bayern.de

Bearbeitung:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Referenzen/Bildnachweis:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Hintergrundkarte
[© Bayerische Vermessungsverwaltung](#)
[© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie](#)

6.7 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt -schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen