

Üchtelhausen/Zell, 11.03.2026

Gutachten W 02/2026

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 2 K 62/25

Stichtag/Qualitätsstichtag 26.02.2026 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde 97084 Würzburg

Ortsteil/Straße Heidingsfeld/Dürrenberg 3

Flurstück 161

Gebäude/Bebauung - Einfamilienhaus

Grundstückseigentümer Sh. Grundbuch!



Umfang des Gutachtens: 63 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 | 7.4 Sachwert Seite(n) 41 |
| 2.2 Grundbuchdaten | Seite(n) | 4 – 5 | 7.4.1 Sachwertberechnung Seite(n) 41 – 42 |
| 2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung | Seite(n) | 5 | |
| 2.3.1 Standort (Makrolage) | Seite(n) | 5 – 10 | |
| 2.3.2 Standort (Mikrolage) | Seite(n) | 10 – 13 | |
| 2.3.3 Standort (Umfeld) | Seite(n) | 13 | 7.5 Ertragswert Seite(n) 42 |
| 2.3.4 Örtliche Infrastruktur | Seite(n) | 14 – 18 | 7.5.1 Vorbemerkungen Seite(n) 42 |
| 2.3.5 Wirtschaftsstruktur | Seite(n) | 18 – 22 | 7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren Seite(n) 42 – 43 |
| 2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung) | Seite(n) | 22 – 23 | 7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen Seite(n) 43 |
| 2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung) | Seite(n) | 23 | 7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag Seite(n) 43 |
| 2.3.8 Gestalt u. Form | Seite(n) | 23 – 25 | 7.5.5 Zusammenstellung des Rohertrages Seite(n) 43 – 44 |
| 2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation | Seite(n) | 25 – 26 | 7.5.6 Bewirtschaftungskosten Seite(n) 44 – 45 |
| | | | 7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten Seite(n) 45 |
| | | | 7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes Seite(n) 45 – 46 |
| | | | 7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag Seite(n) 45 – 46 |
| 3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen | | | |
| 3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten | Seite(n) | 26 – 27 | 7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Seite(n) 46 |
| 3.2 Entwicklungszustand | Seite(n) | 27 | 7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages Seite(n) 46 |
| 3.3 Art- u. Maß der baulichen Nutzung | Seite(n) | 27 – 28 | 7.5.12 Rentenbarwertfaktor Seite(n) 46 |
| 4.0 Gebäudebeschreibung | | | |
| 4.1 Allgemeine Angaben | Seite(n) | 28 – 29 | 7.5.13 Baumängel u. Bauschäden Seite(n) 46 |
| 4.2 Flächen u. Massen | Seite(n) | 29 | 7.6 Ertragswertberechnung Seite(n) 47 |
| 5.0 Baubeschreibung | | | |
| 5.1 Bauweise | Seite(n) | 29 – 30 | 8.0 Verkehrswert |
| 5.2 Baujahre | Seite(n) | 30 | 8.1 Definition des Verkehrswertes Seite(n) 47 |
| 5.3 Bautechnische Beschreibung | Seite(n) | 30 | 8.2 Zusammenstellung der Berechnungen Seite(n) 47 |
| 5.3 Bauausführung u. Ausstattung | Seite(n) | 30 – 32 | 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite(n) 48 |
| | | | 8.5 Marktanpassung Seite(n) 48 |
| | | | 8.5 Ergebnis (Verkehrswert) Seite(n) 48 |
| 6.0 Bautechnische Bewertung | | | |
| 6.1 Baumängel/Bauschäden/Bauunterhalt | Seite(n) | 32 – 33 | 9.0 Anlagen |
| 6.2 Zusammenfassung | Seite(n) | 33 | 9.1 Berechnung der Wohnfläche Seite(n) 49 |
| 7.0 Wertermittlung | | | |
| 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite(n) | 34 | 9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche Seite(n) 49 |
| 7.1.1 Vorüberlegungen | Seite(n) | 34 | 9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes Seite(n) 49 |
| 7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens | Seite(n) | 34 | 9.4 Straßenkarte Seite(n) 50 |
| 7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens | Seite(n) | 34 | 9.5 Luftbild Seite(n) 51 |
| 7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens | Seite(n) | 34 | 9.6 Ortsplan Seite(n) 52 |
| 7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens | Seite(n) | 35 | 9.7 Lageplan M 1 : 1000 Seite(n) 53 |
| 7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl | Seite(n) | 35 | 9.8 Flächennutzungsplan Seite(n) 54 |
| 7.2 Bodenwertermittlung | Seite(n) | 35 | 9.9 Freiflächengestaltungssatzung Seite(n) 55 – 59 |
| 7.2.1 Grundlage | Seite(n) | 35 | 9.10 Lichtbilder: 5 Stück (vom 26.02.2026) Seite(n) 60 – 62 |
| 7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes | Seite(n) | 35 – 36 | 9.11 Literaturverzeichnis Seite(n) 63 |
| 7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung | Seite(n) | 36 | |
| 7.2.4 Ergebnis Bodenwert | Seite(n) | 36 | |
| 7.3 Sachwert | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.1 Vorbemerkungen | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.3 Gebäudetyp der NHK 2000 | Seite(n) | 36 | |
| 7.3.4 Baunebenkosten | Seite(n) | 37 | |
| 7.3.5 Korrekturfaktoren | Seite(n) | 37 | |
| 7.3.6 Baupreisindizes | Seite(n) | 37 | |
| 7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Seite(n) | 37 – 38 | |
| 7.3.8 Wertminderung wegen Alters | Seite(n) | 38 | |
| 7.3.9 Baumängel u. Bauschäden | Seite(n) | 38 – 39 | |
| 7.3.10 Außenanlagen | Seite(n) | 39 | |
| 7.3.11 Besondere Bauteile | Seite(n) | 39 | |
| 7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen | Seite(n) | 40 | |
| 7.3.13 Mehrwertsteuer | Seite(n) | 40 | |

Zusammenfassung

| | |
|--|--|
| Bezeichnung des Objektes | Fl. Nr. 161, Dürrenberg 3 |
| Gemarkung | 97084 Würzburg (Stadtteil Heidingsfeld) |
| Bewertungsgegenstand | - Einfamilienwohnhaus |
| Ergebnis der Wertermittlung | Sh. Seite 48 |
| Verkehrswert | 224.000.- € (zweihundertvierundzwanzigtausend Euro) |
| Mieter/Pächter | Grundstück vermutlich vermietet (Mieter sh. Anschreiben) |
| Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG | ----- |
| Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB | keine feststellbar |
| Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG | ---- |
| 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 | Keiner feststellbar |

Ansprechpartner

| | | |
|--|---------------|-------------------|
| Stadt Würzburg (Bauverwaltung) | Herr Kulicke | Tel: 0931 372246 |
| Stadt Würzburg (Bauleitplanung) | Herr Stephan | Tel: 0931 372293 |
| Stadt Würzburg (Bauaufsicht) | Herr Bräuder | Tel: 0931 3720 |
| Stadt Würzburg (Stadtplanung) | | Tel: 0931 373488 |
| Stadt Würzburg (Gutachterausschuss) | Herr Heppner | Tel: 0931 373309 |
| Stadt Würzburg (Altlastenkataster) | Herr Edelmann | Tel: 0931 372881 |
| Vermessungsamt Würzburg | | Tel: 0931 39060 |
| Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht) | | Tel: 0931 3812305 |
| | | Tel: 0931 3812055 |
| | | Tel: 0931 3812056 |
| Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt) | | Tel: 0931 381284 |

Hilfreiche Links

www.wuerzburg.de
www.meinestadt.de/wuerzburg
www.wikipedia.org/wiki/Würzburg
www.wikipedia.org/wiki/Heidingsfeld
www.wuerzburgwiki.de/wiki/Heidingsfeld
www.wuerzburg-sehen.de/stadtteile_swk/heidingsfeld/

- Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg für den Stadtbezirk Heidingsfeld vom 07.02.2020 in der 112. Änderungssatzung
- Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung – FGS)
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
 - Immobilienmarktbericht 2024 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
 - Stadt Würzburg (Kasse, Bauakte, Altlastenkataster, Bebauungsplan Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Würzburg
 - Grundbuchamt (Grundakte)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97084 Würzburg
- *Gemeindeteil/Straße* Heidingsfeld/Dürrenberg 3

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Würzburg
- *Grundbuchamt* Würzburg
- *Grundbuch von* Heidingsfeld
- *Blattstelle* 17136

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes* 1
- *Gemarkung* Heidingsfeld

| | |
|---|--------------------------------------|
| - Flurstücks- Nr. | 161 |
| - Wirtschaftsart u. Lage | Dürrenberg 3, Gebäude- u. Freifläche |
| - Grundstücksgröße | 136 m ² |
| - Mit dem Eigentum verbundene Rechte | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

| | |
|---|---|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | 1 |
| - Eigentümer | Sh. Grundbuch! |
| - Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 161) |
| - Grundlage der Eintragung | Auflassung vom 28.03.2007; eingetragen am 12.07.2007 |
| - Eigentumsverhältnisse | Alleineigentum |

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

| | |
|--|---------------------|
| - Lfd. Nr. der Eintragung | --- |
| - Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Be- standsverzeichnis | 1 (= Fl. Nr. 161) |
| - Lasten u. Beschränkungen | --- |

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

| | |
|-------------|--|
| - Anmerkung | Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingese- hen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt Die Wertermittlung geht davon aus, das bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsver- steigerungsverfahren berücksichtigt werden Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Ge- hälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt |
|-------------|--|

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

| | |
|-------------------|--|
| - Allgemeine Lage | Würzburg liegt im nördlichen Teil des deutschen Bundeslandes Bayern und gehört zur Region Unter- franken |
|-------------------|--|

Die Stadt befindet sich im Tal des Mains und nimmt dort eine zentrale Lage im sogenannten Mairdreieck ein, einer charakteristischen Flussschleife, die durch den Verlauf des Mains gebildet wird. Geographisch liegt Würzburg ungefähr im Übergangsbereich zwischen mehreren deutschen Großlandschaften: im Westen beginnt das fränkische Muschelkalkgebiet des Spessarts, im Osten erhebt sich der Steigerwald, während sich südlich die fränkische Platte fortsetzt und nördlich die Landschaften der Rhön anschließen. Diese Lage im Zentrum verschiedener Naturräume prägt sowohl das Landschaftsbild als auch die klimatischen und wirtschaftlichen Bedingungen der Stadt

Der Main durchfließt Würzburg in mehreren weiten Bögen von Südosten nach Nordwesten und teilt das Stadtgebiet in unterschiedliche Landschaftsräume. Das historische Stadtzentrum liegt überwiegend am rechten (östlichen) Mainufer, während sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hang des Marienbergs erhebt. Auf diesem markanten Höhenzug befindet sich die weithin sichtbare Festung Marienberg, die auf einem etwa 266 Meter hohen Bergsporn liegt und die Altstadt überragt. Von dort aus hat man einen weiten Blick über das Maintal, die Weinberge sowie die umliegenden Stadtteile

Die topographische Lage Würzburgs ist stark durch das Maintal geprägt. Das Tal selbst bildet eine natürliche Verkehrsachse, die seit Jahrhunderten eine wichtige Verbindung zwischen den Regionen Frankens darstellt. Entlang des Flusses verlaufen bedeutende Verkehrswege, darunter Straßen- und Eisenbahnlinien, die Würzburg mit anderen Städten wie Frankfurt am Main, Nürnberg und Bamberg verbindet. Durch diese günstige Lage entwickelte sich Würzburg früh zu einem bedeutenden Handels-, Verkehrs- und Verwaltungszentrum innerhalb Frankens

Das Stadtgebiet selbst erstreckt sich über mehrere Terrassenstufen des Maintals sowie über angrenzende Hochflächen. Besonders charakteristisch sind die steilen, sonnenexponierten Muschelkalkhänge entlang des Flusses, die seit Jahrhunderten für den Weinbau genutzt werden. Berühmte Weinlagen befinden sich beispielsweise am Hang unterhalb der Festung Marienberg oder am gegenüberliegenden Hang des Würzburger Stein, einer der bekanntesten Weinlagen Frankens. Diese Hanglagen profitieren von der geschützten Tallage und den wärmespeichernden Kalksteinböden, wodurch ein relativ mildes und trockenes Mikroklima entsteht

Würzburg liegt außerdem an der Schnittstelle mehrerer bedeutender Verkehrsachsen in Deutschland

In unmittelbarer Nähe verlaufen wichtige Autobahnen wie die Bundesautobahn 3, die eine Ost-West-Verbindung zwischen Frankfurt und Nürnberg bilden, sowie die Bundesautobahn 7, die Deutschland in Nord-Süd-Richtung durchquert. Diese Lage macht Würzburg zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Süddeutschland. Auch der Bahnhof der Stadt ist ein bedeutender Eisenbahnknoten im deutschen Fernverkehr

Neben der verkehrsgeographischen Bedeutung besitzt Würzburg auch eine zentrale Lage innerhalb der Region Mainfranken. Zahlreiche kleinere Städte und Gemeinden im Umland orientieren sich wirtschaftlich, kulturell und administrativ an Würzburg. Dazu gehören unter anderem Orte wie Kitzingen, Ochsenfurt oder Karlstadt. Die Stadt fungiert somit als Oberzentrum für einen großen Teil Unterfrankens

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage Würzburgs durch mehrere Faktoren bestimmt wird: die zentrale Position im fränkischen Raum, die Lage im klimatisch begünstigten Maintal, die Einbettung zwischen verschiedenen Mittelgebirgslandschaften sowie die günstige Verkehrsanbindung. Diese Kombination aus natürlicher Landschaft, Flusslage und Verkehrsanbindung hat wesentlich zur historischen Entwicklung der Stadt beigetragen und prägt bis heute ihre Bedeutung als kulturelles, wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum der Region

Der Stadtteil Heidingsfeld liegt im südlichen Bereich der Stadt Würzburg. Innerhalb des Stadtgebietes nimmt Heidingsfeld eine Lage südlich der historischen Innenstadt ein und gehört damit zu den äußeren, jedoch weiterhin dicht bebauten Stadtteilen Würzburgs. Die Entfernung zum zentralen Stadtkern beträgt nur wenige Kilometer, wodurch der Stadtteil eng mit der Innenstadt verbunden ist und sowohl räumlich als auch funktional einen Bestandteil des geschlossenen Siedlungsraumes der Stadt bildet

Der Stadtteil liegt überwiegend am rechten, also östlichen Ufer des Mains. Diese Lage im Maintal hat entscheidenden Einfluss auf die Siedlungsstruktur und die Entwicklung des Stadtteils genommen. Die Talsohle bietet relativ flache, gut nutzbare Flächen, auf denen sich bereits früh Siedlungen entwickeln konnten. Gleichzeitig sorgen die umliegenden Hänge und Hochflächen für eine klare topographische Begrenzung des Siedlungsraums

Innerhalb des Stadtgefüges grenzt Heidingsfeld an mehrere andere Würzburger Stadtteile. In nördlicher Richtung schließt sich unmittelbar der Stadtteil Sanderau an, der als einer der innenstadtnahen Wohnbereiche Würzburgs gilt

Durch diese direkte Nachbarschaft bildet sich eine nahezu durchgehende städtische Bebauung zwischen der Innenstadt und Heidingsfeld. Nordöstlich liegt der Stadtteil Frauenland, der vor allem durch Wohngebiete sowie durch Einrichtungen der Julius-Maximilians-Universität Würzburg geprägt ist. Diese Nähe zu universitären Einrichtungen und zentralen Stadtfunktionen verstärkt die Einbindung Heidingsfelds in die städtische Struktur

In östlicher Richtung grenzt Heidingsfeld an den Stadtteil Heuchelhof, der auf einer höher gelegenen Hochfläche südöstlich des Maintals liegt. Zwischen Heidingsfeld und Heuchelhof besteht ein deutlicher Höhenunterschied, da der Heuchelhof auf einer plateauartigen Hochfläche errichtet wurde, während Heidingsfeld weiterhin im Talbereich liegt. Diese topographische Differenz prägt das Landschaftsbild im südlichen Würzburger Stadtgebiet deutlich

Südlich von Heidingsfeld befindet sich der Stadtteil Heidingsfeld-Süd sowie Übergangsbereiche zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Randbereichen des Stadtgebietes. Hier zeigt sich ein Übergang von der dicht bebauten Stadtstruktur zu offeneren Landschaftsräumen. Gleichzeitig bilden diese Bereiche eine Verbindung zu den Gemeinden im südlichen Umland Würzburgs

Westlich wird Heidingsfeld durch den Verlauf des Mains begrenzt. Der Fluss stellt eine natürliche Grenze innerhalb des Stadtgebietes dar und trennt den Stadtteil von den westlich gelegenen Bereichen Würzburgs

Verkehrsgeographisch besitzt Heidingsfeld innerhalb Würzburgs ebenfalls eine wichtige Lage. Durch den Stadtteil oder in seiner unmittelbaren Umgebung verlaufen mehrere bedeutende Verkehrsachsen, die sowohl die Verbindung zur Innenstadt als auch zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich Würzburgs die Anschlussstelle an wichtige überregionale Autobahnen wie die Bundesautobahn 3 und die Bundesautobahn 7, wodurch der Stadtteil eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besitzt

Historisch betrachtet war Heidingsfeld lange Zeit eine eigenständige Stadt und wurde erst im Jahr 1930 nach Würzburg eingemeindet. Diese historische Entwicklung erklärt, warum der Stadtteil bis heute eine relativ eigenständige Struktur mit einem eigenen historischen Ortskern besitzt. Der alte Stadtkern liegt ebenfalls im Bereich des Maintals und ist von einer dichten, teilweise mittelalterlich geprägten Bebauung gekennzeichnet

Rund um diesen historischen Kern haben sich im Laufe der Zeit weitere Wohngebiete, Gewerbeflächen und Verkehrsachsen entwickelt, die Heidingsfeld fest in das Stadtgebiet Würzburgs integrieren

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Heidingsfeld innerhalb Würzburgs eine Lage im südlichen Stadtgebiet einnimmt, unmittelbar im Maintal und in enger räumlicher Verbindung zur Innenstadt. Der Stadtteil grenzt an mehrere bedeutende Würzburger Stadtteile, liegt an einer wichtigen Flussachse und besitzt eine gute verkehrliche Anbindung. Seine Position zwischen Innenstadt, Hochflächen im Osten und den Übergangsbereichen zum südlichen Umland macht Heidingsfeld zu einem wichtigen Bestandteil der räumlichen Struktur der Stadt Würzburg

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 43 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Osten (ca. 20 km Entfernung) sowie die Stadt Nürnberg (ca. 500.000 Einwohner) im Südosten (ca. 102 km Entfernung)

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 756.000 Einwohnern ist in ca. 116 km Entfernung zu erreichen

- Stadtteile

Neben der Kern- bzw. Altstadt bestehen die Stadtteile Zellerau, Dürrbachtal (mit den Gemarkungen Dürrbachau, Unterdürrbach und Oberdürrbach), Grombühl, Lindleinsmühle, Frauenland (mit den Gebieten Mönchberg, Gartenstadt Keesburg und Hubland), Sanderau, Heidingsfeld, Heuchelhof, Steinbachtal (mit dem Nikolausberg und die Siedlung Dallenberg), Versbach, Lengfeld und Rottenbauer

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die Einwohnerzahl Würzburgs (inklusive der o.g. Stadtteile) rd. 133.300 Einwohner, wobei rd. 10.150 Einwohner auf den Stadtteil Heidingsfeld entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Würzburg rd. 87,63 km² (inklusive der o.g. Stadtteile) wobei rd. 6,90 km² auf den Stadtteil Heidingsfeld entfallen

- Einwohnerdichte

Ca. 1.521 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 1.471 Einwohner je Quadratkilometer (Stadtteil Heidingsfeld)

- Höhenlage ü. NN.

Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage des Bewertungsgrundstückes ca. 176 m ü. NN. im Mittel

- Landkreis

- | | |
|---------------------------|--|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Landeshauptstadt</i> | München (ca. 1.505.000 Einwohner, ca. 250 km Entfernung) |

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- | | |
|-----------------------------|---|
| - <i>Innerörtliche Lage</i> | <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im alten Ortskern des Stadtteils Heidingsfeld, der bis ca. 1930 eine eigenständige Stadt war. Noch heute ist die historische Stadtmauer fast vollständig erhalten. Neben dem Altort gibt es die Wohngebiete Katzenberg und Lehmgrubensiedlung sowie die Gewerbegebiete Heidingsfeld-West und Winterhäuser Straße</p> <p>Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Dürrenberg“, innerhalb eines Viereckes, das durch die Straßen „Dürrenberg“ im Südwesten, der Löffelgasse im Nordwesten, der „Antonius-Lauck-Straße“ im Nordosten und der „Stengerstraße“ im Südosten begrenzt wird</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich zudem zwischen dem Main (ca. 400 m Entfernung Luftlinie) und der Bahntrasse nach Treuchtlingen (ca. 150 m Entfernung Luftlinie)</p> |
| - <i>Wohnlage</i> | <p>Es handelt sich um eine gewachsene Wohnlage am Rand des historischen Ortskerns, die durch eine ruhige, überwiegend wohnbaulich geprägte Umgebung gekennzeichnet ist. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise ehemaligen Winzeranwesen sowie kleineren Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Bauzeiten, insbesondere aus der Nachkriegszeit</p> <p>Die Straße Dürrenberg liegt in einem leicht erhöhten Bereich von Heidingsfeld und gehört zu den älteren Siedlungsflächen des Stadtteils. Das Umfeld ist geprägt von schmalen Anliegerstraßen, gewachsenen Grundstücksstrukturen und einem eher dörflichen Charakter innerhalb des Stadtgebiets. In der näheren Umgebung befinden sich kleinere Gewerbebetriebe, traditionelle Weingüter sowie weitere Wohngebäude. Reste der historischen Bebauung und die Nähe zur ehemaligen Stadtbefestigung des alten Heidingsfelds unterstreichen den historischen Charakter der Lage</p> <p>Die infrastrukturelle Versorgung ist gut. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden und teilweise fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar</p> |

Eine gute Verkehrsanbindung besteht sowohl über das örtliche Straßennetz als auch über den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere über den nahegelegenen Haltepunkt Würzburg-Heidingsfeld Ost sowie Busverbindungen in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof von Würzburg

Insgesamt handelt es sich bei der Wohnlage „Am Dürrenberg“ um eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit lokalem historischem Bezug innerhalb des traditionsreichen Stadtteils Heidingsfeld, mit guter Anbindung an die Innenstadt von Würzburg

Die Entfernung zur eigentlichen Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw.) beträgt rd. 5 km

- Geschäftslage

Keine klassifizierte bzw. quantifizierte Geschäftslage, da lt. Flächennutzungsplan Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. keine wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich (Büro, Praxis, kleine Gastronomie u.ä. das Wohnumfeld nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung jedoch grundsätzlich denkbar)

- Anbindung an das überregionale Straßennetz

Der Stadtteil Heidingsfeld hat mit dem mittleren Ring (ca. 1 km Entfernung) einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 19

Des Weiteren durchziehen die Bundesstraßen 8, 13 und 27 das Stadtgebiet

Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/Estenfeld) ist in ca. 12 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Würzburg-Heidingsfeld) ist in ca. 4 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg-West) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 30 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 (Dreieck Schweinfurt/Werntal) ist in ca. 37 km Entfernung zu erreichen

- Flughäfen

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 14 km Entfernung)

Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet

Sportflieger können zudem auf dem 3,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum gelegenen Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 10 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 121 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 102 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 151 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 183 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der DB- Haltepunkt Würzburg-Heidingsfeld Ost befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bewertungsgrundstück und liegt an der Bahnstrecke zwischen Würzburg und Treuchtlingen. Er wurde ursprünglich im Jahr 1864 eröffnet, als Heidingsfeld noch eine eigenständige Stadt war und einen eigenen Bahnhof erhielt. Nach vielen Jahrzehnten Betrieb wurde der Personenverkehr am Bahnhof jedoch 1987 eingestellt, sodass dort lange Zeit keine Züge mehr hielten. Erst im Rahmen von Verbesserungen im regionalen Bahnverkehr wurde der Haltepunkt modernisiert und schließlich zum Fahrplanwechsel im Dezember 2022 wieder für den Personenverkehr reaktiviert. Heute dient Würzburg-Heidingsfeld Ost als kleiner regionaler Haltepunkt mit zwei Bahnsteigen, an dem vor allem Regionalzüge halten. Dadurch erhalten die Bewohner der südlichen Stadtteile Würzburgs eine direkte Bahnverbindung zum Würzburger Hauptbahnhof sowie in Richtung Treuchtlingen und weiter nach Süden. Der Haltepunkt ist heute funktional ausgebaut und ermöglicht einen schnellen Anschluss an den regionalen Bahnverkehr, wodurch er besonders für Pendler und Schüler eine wichtige Rolle im öffentlichen Nahverkehr der Stadt spielt

Der ca. 5 km vom Bewertungsgrundstück entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn. Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest. Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

Desweiterem ist der ca. 4 km entfernt gelegene Haltepunkt Würzburg-Süd (im nahe gelegenen Stadtteil Sanderau) neben dem Bahnhof Würzburg-Zell in ca. 8 km Entfernung und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof/DB-Haltepunkt der Deutschen Bahn im Stadtgebiet

- Omnibusverbindungen

Der Stadtteil Heidingsfeld ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es gibt mehrere Buslinien, die Heidingsfeld mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen verbinden

Eine wichtige Verbindung ist die Buslinie 16. Sie fährt von der Würzburger Innenstadt über Sanderau und die Lehmgrubensiedlung nach Heidingsfeld und hält auch in der Nähe des Bahnhalt punktes Würzburg-Heidingsfeld Ost. Die Linie verkehrt tagsüber meist im 12 bis 15-Minuten-Takt und abends etwa alle 30 Minuten. Dadurch besteht eine regelmäßige Verbindung zur Innenstadt und zu vielen Umsteigemöglichkeiten

Außerdem fahren die Buslinien 33 (Reuterstraße – Winterhäuser Straße – Katzenberg u. zurück) und 34 (Heidingsfeld – Sanderau – Frauenland – Campus Süd – Lengfeld – Lindleinsmühle – Grombühl u. zurück) durch Heidingsfeld. Diese Linie ist besonders für Studierende und Pendler wichtig, da sie wichtige Bildungs- und Wohngebiete miteinander verbindet

Die nächstgelegene Haltestelle auf der Linie 16 ist die Haltestelle Heidingsfeld Ost, bzw. auf den Linien 33 u. 34 die Haltestelle Heigelsbach (jeweils fußläufig erreichbar)

Zudem stehen die Stadtbahnzüge der Würzburger Straßenbahn GmbH mit den Linien 3 (Hauptbahnhof – Heidingsfeld – Heuchelhof) u. 5 (Rottenbauer – Heuchelhof – Heidingsfeld – Hauptbahnhof – Grombühl) ebenfalls im Stadtteil Heidingsfeld zur Verfügung (Haltestelle Kl ingenstraße)

Zusätzlich stehen (z.B. ab dem Bahnhof) die unterschiedlichen Linien des OVF (Omnibusverkehr Franken) zu Verfügung. Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

In unmittelbarer Nähe praktisch ausschließlich Wohnhausbebauung (meist geschlossene Bauweise)

*- Benachbarte (störende)
Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar

*- Beeinträchtigung durch/
Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen wahrnehmbar, eventuell zeitweise leichte Geräusche durch Bahntrasse Würzburg – Treuchtlingen in ca. 150 m Entfernung Luftlinie (je nach Wind u. Wetterlage)

*- Sonstige wertbeeinflussende
Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- Kindergärten u. Kinderhorte

Im Stadtteil Heidingsfeld selbst sind drei Kindergärten unter unterschiedlicher Trägerschaft vorhanden („Kinderhaus der Arbeiterwohlfahrt“, evangelisch-lutherischer Kindergarten „St. Paul“ sowie katholischer Kindergarten „St. Laurentius“)

Nächstgelegener bzw. fußläufig erreichbarer Kindergarten ist der katholische Kindergarten „St. Laurentius“ in der Straße „Am Ostbahnhof“

Neben den Regelkindern im Alter von zweieinhalb bis sechs Jahren, werden im Kindergarten „St. Laurentius“ auch 12 Kleinkinder ab dem ersten Lebensjahr betreut

Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Waldorf- u. Montessori – Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet von Würzburg flächendeckend vorhanden

Insgesamt bietet die Stadt Würzburg ihren Einwohnern damit rd. 3.500 Betreuungsplätze (großteils auch mit Klein- u. Schulkindbetreuung)

- Schulische Einrichtungen

Das Bewertungsgrundstück ist der Walther- Grundschule Würzburg zugeordnet (ca. 500 m Entfernung)

Der Stadtteil Heidingsfeld verfügt zudem über eine Berufsschule (Josef-Greising-Schule) mit den Fachbereichen Hochbau (Fliesenleger, Mauerer Bauzeichner), Tiefbau (Kanalbauer, Straßenbauer u. Straßenwärter), Farbtechnik (Maler, Lackierer, Bauten- und Objektbeschichter) sowie Holzbau (Schreiner, Zimmerleute, Fachkraft für Möbel-, Küchen- und Umzugsservice) sowie Fachschule für Bautechniker, Maurer- u. Betonbauermeister, Maler- u. Lackierermeister, Zimmerer- u. Straßenbaumeister

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule wählen die Schüler im Bereich des Bewertungsgrundstückes für gewöhnlich die Mittelschule Würzburg-Heuchelhof im Mittelschulverbund Würzburg West

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun kann an der Heuchelhof-Mittelschule -mit dem sog. M-Zug- (Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen) bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn auch der mittlere Bildungsabschluss (vergleichbar Realschulabschluss) erlangt werden

Weitere 21 Grund-, Haupt- und Mittelschulen befinden sich zudem im gesamten Stadtgebiet

- Weiterführende Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler des Stadtteils Heidingsfeld die schulischen Einrichtungen des nahe gelegenen Würzburger Stadtteils Frauenland oder Hubland bzw. der Innenstadt/Sanderring

Hierbei handelt es sich um das Matthias-Grünwald-Gymnasium (musisches und sprachliches Gymnasium), das Dag-Hammarskjöld-Gymnasium (naturwissenschaftlich-technologisches-, wirtschaftswissenschaftliches sowie sozialwissenschaftliches Gymnasium), das Röntgen-Gymnasium (naturwissenschaftlich-technologisches- und sprachliches Gymnasium) sowie das Wirsberg-Gymnasium (sprachliches-, humanistisches u. naturwissenschaftlich-technologisches Gymnasium)

Ebenso befindet sich im nahe gelegenen Stadtteil Frauenland die Zweigstelle der Universität für Soziologie, Politische Wissenschaft, Pädagogik und Sonderpädagogik

Am Universitäts-Campus Hubland, befinden sich die Unibibliothek, das Rechenzentrum, das Biozentrum, die Fakultät für Germanistik, Anglistik, Romanistik, Kunstgeschichte, Geschichte, Chemie, Pharmazie, Lebensmittelchemie, Physik, Astronomie, Mineralogie, Mathematik, Informatik, Geologie, Geographie, Pädagogik, das Nanostrukturlabor, das neue Sportzentrum, die Robotikhalle, die Bienenforschung und eine Mensa, die vom Studentenwerk betrieben wird

Weitere sechs Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogische Einrichtungen, mehrere Wirtschaftsschulen, zahlreiche berufsbildende Schulen, verschiedenste Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sowie die Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft sind ebenfalls im Stadtgebiet von Würzburg vorhanden

- Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. aller gängigen Warengruppen sind hauptsächlich im Altort von Heidingsfeld -d.h. in fußläufiger Entfernung- gegeben (Metzger, mehrere Bäcker, Edeka, Norma, NKD, Schreibwarengeschäft, Buchhandel, Lederwaren usw.)

Ebenfalls befinden sich in fußläufiger Entfernung (vor allem entlang der Wenzelstraße, des Rathausplatzes, der Klosterstraße usw.) gängige Dienstleister (Frisöre, Tankstelle, VR-Bank Filiale usw.) sowie zahlreiche gastronomische Einrichtungen (Weinstuben, Döner-Haus, Asia-Imbiss, Eisdielen, Café u.v.m.)

Besonders hervorzuheben ist ein weit über die Grenzen Würzburgs hinaus operierendes Möbelhaus (XXXLutz u. Möemax)

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen ergänzend z.B. im nahe gelegenen Hubland-Center (Aldi Süd, Rossmann, ebl-Naturkost, Ernsting's Family, Rewe usw.), dem Gewerbegebiet an der Nürnberger- u. Gattinger Straße (BayWa, Obi, Selgros, Decathlon, Expert, zahlreiche Autohäuser u.v.m.), dem Gewerbegebiet „Am Handelshof“ Lengfeld (z.B. Hornbach, Penny, Mediamarkt, Futterhaus, Kaufland, Rossmann, TEDI, KiK u.v.m.), dem Versbacher Gewerbegebiet „Mainfrankenhöhe“ (Ikea, Opti-Wohnwelt, Jysk, Kölle Zoo, BabyOne u.v.m) bzw. in der Würzburger Innenstadt

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, der Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen 4,5 u. 5,5 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil Heidingsfeld können als vielfältig eingestuft werden

Dies ist u. a. gewährleistet durch schnell erreichbare Einrichtungen wie z.B. dem Dallenberg-Freibad, der Flyeralarm-Arena (Würzburger Kickers), der S. Oliver-Arena (Veranstaltungs- und Konzerthalle), der Feggrube (Sportanlagen der Turngemeinde Würzburg von 1848 e.V.), den öffentlichen Grillplätzen an der Konrad-Adenauer-Brücke und am Graf-Luckner-Weiher sowie nicht zuletzt dem Stadtstrand

Viele weitere Sport-/Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung bzw. im Würzburger Stadtgebiet (z.B. neues Freizeitbad Nautiland, Golfclub, Sportflugplatz usw.)

Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.) sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen (z.B. das Mainfranken-Theater, der Kulturspeicher, das Boulevardtheater „Cambinsky“, das Experimentalthater am Neunerplatz usw.) sowie Museen u. Galerien (z.B. das Kunst- und Kirchenmuseum am Dom, das Fürstenbaumuseum, das Mainfränkische Museum auf der Festung Marienberg, das Kunstschiff „Arte Noha“, die Röntgen-Gedächtnisstätte usw.)

- *Sehenswürdigkeiten*

Als Sehenswürdigkeiten des Stadtteils Heidingsfeld gelten insbesondere die alte Stadtmauer von 1367 mit sechs bis acht Meter hohen Mauern, ursprünglich 14 Türmen, Wall und Wassergraben, das Nikolaustor, die mittelalterliche Pfarrkirche St. Laurentius, Das „Giemaul“ am Rathaus, der Panoramaweg an der Stadtmauer u.v.m.

Als bekannteste Sehenswürdigkeiten u. Wahrzeichen der Stadt Würzburg gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der FrankenaPOSTeln, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. BauDenkmäler

- *Gastronomisches Angebot*

Als typische Studentenstadt bietet Würzburg u.a. ein ausgeprägtes Nachtleben sowie ein vielfältiges (internationales) gastronomisches Angebot

- *Vereinsleben*

Das Vereinsleben in Würzburg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. kirchlicher u. kultureller Art bzw. aller gängigen Vereinsformen)

- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Würzburg ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald usw., sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

Weitere beliebte Ausflugsziele der Bevölkerung von Würzburg ist beispielsweise der Stadtwald, das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald u.v.m.

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit der unmittelbaren Lage am Main u. den fränkischen Weinbaugebieten unterstreicht zudem den hohen Freizeit- u. Wohnwert der Stadt Würzburg bzw. der gesamten Gegend

- *Medizinische Versorgung*

Die medizinische Grundversorgung der Stadtteilbewohner ist durch zahlreiche Arztpraxen (Allgemeinmediziner, Frauenärztin, Augenarzt, Zahnarzt usw.) gewährleistet. Ergänzt wird das medizinische Angebot durch verschiedene Therapeuten (u.a. Praxis für Ergotherapie, Praxis für Physiotherapie u.v.m.)

Medizinische Produkte, Medikamente sowie Hilfsmittel können zudem in den beiden Stadtteilapotheken erworben werden

Im Übrigen sind im Stadtgebiet praktizierende Ärzte aller denkbaren Fachrichtungen flächendeckend vorhanden

In der kreisfreien Stadt Würzburg versorgen 314 Ärzte 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt 159 je 100.000), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 133.000 ist eine Ärztezah von ca. 418 zu verzeichnen

Neben dem sich ständig vergrößernden, auch international bekannten Universitätsklinikum mit seinen verschiedenen Fachbereichen stehen weitere Krankenhäuser sowie Privatkliniken u.ä. zur Verfügung

In der kreisfreien Stadt Würzburg teilen sich 10.000 Einwohner rd. 189 Krankenhausbetten (Bundes- sowie Landesdurchschnitt 64 Betten je 10.000 Einwohner), d.h. der Bevölkerung von Würzburg stehen rd. 2.514 Krankenhausbetten zur Verfügung

Ein hervorragendes kurmedizinisches Angebot ist durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Mergentheim usw. gewährleistet

- Kirchen

Die Stadt Würzburg ist Bischofssitz der katholischen Diözese Würzburg, d.h. die Bevölkerungsstruktur ist überwiegend katholisch geprägt

Im Stadtteil Heidingsfeld sind sowohl zwei katholische Gotteshäuser (St. Laurentius und Zur Heiligen Familie) als auch eine evangelische Kirche (St. Paul) vorhanden

Als bedeutendste romanische (katholische) Kirche der Stadt Würzburg sei hier der Dom St. Kilian in der Innenstadt erwähnt

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neupostolen, islamische Moschee, Gemeindehaus der Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten, Gebetshaus der Mormonen usw.) sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden

Ebenso beherbergt die Stadt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern u. ist Hauptsitz der umstrittenen Glaubensgemeinschaft bzw. Sekte „Universelles Leben“

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Würzburg ist durch eine Mischung aus Dienstleistungssektor, Wissenschaft und Forschung, mittelständischer Industrie, Handel sowie Tourismus geprägt. Als größte Stadt in der Region Mainfranken übernimmt Würzburg die Funktion eines zentralen wirtschaftlichen, administrativen und kulturellen Oberzentrums

Die wirtschaftliche Entwicklung wird dabei stark durch die Rolle der Stadt als Hochschulstandort, durch eine Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen sowie durch ihre verkehrsgünstige Lage im Zentrum Deutschlands beeinflusst

Ein zentraler Bestandteil der Wirtschaftsstruktur ist der Dienstleistungssektor, der den größten Anteil an Arbeitsplätzen in der Stadt stellt. Dazu gehören insbesondere Bereiche wie Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Beratung, IT-Dienstleistungen, Gesundheitswirtschaft und öffentliche Verwaltung. Ein Beispiel für ein Unternehmen aus diesem Bereich ist die Würzburger Versicherungs-AG, ein spezialisierter Versicherer mit Sitz in der Innenstadt. Generell hat sich der Dienstleistungsbereich in den letzten Jahren stabil entwickelt und kann wirtschaftliche Schwankungen in anderen Branchen teilweise ausgleichen. Besonders IT- und Beratungsunternehmen profitieren von der zunehmenden Digitalisierung und dem Bedarf an wissensintensiven Dienstleistungen

Ein weiterer bedeutender Faktor für die Wirtschaft Würzburgs ist der Wissenschafts- und Bildungssektor. Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg sowie die Technische Hochschule Würzburg-Schweinfurt prägen die Stadt wirtschaftlich und gesellschaftlich stark. Sie beschäftigen tausende Mitarbeiter und ziehen jedes Jahr viele Studierende an. Dadurch entsteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel. Gleichzeitig fungieren die Hochschulen als Innovationsmotor: Forschungseinrichtungen, Startups und technologieorientierte Unternehmen entstehen häufig aus universitären Projekten oder Kooperationen mit der Wissenschaft. Initiativen wie das Zentrum für Digitale Innovationen Mainfranken fördern beispielsweise die Gründung digitaler Startups und stärken die regionale Innovationslandschaft

Neben dem Dienstleistungs- und Wissenschaftssektor spielt auch die Industrie eine wichtige Rolle, wenn auch in geringerem Umfang als in klassischen Industriestädten (z.B. dem Oberzentrum Schweinfurt). Die industrielle Struktur ist vor allem durch mittelständische Unternehmen geprägt. Ein bedeutender Industriebetrieb ist der Automobilzulieferer Brose, der in Würzburg Produktions- und Entwicklungsstandorte betreibt und mehrere tausend Arbeitsplätze in der Region sichert. In jüngerer Zeit wird dort auch an neuen Technologien wie Satellitenantrieben und Raumfahrttechnik gearbeitet, was die Bedeutung des Standorts für innovative Industriezweige unterstreicht. Neben der Automobilzulieferindustrie gibt es weitere industrielle Bereiche wie Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik und Lebensmittelproduktion

Ein traditioneller Bestandteil der lokalen Wirtschaft ist außerdem die Lebensmittel- und Getränkeindustrie. Die Stadt liegt im Zentrum eines der bekanntesten deutschen Weinanbaugebiete. Der Weinbau prägt nicht nur die Kulturlandschaft, sondern hat auch wirtschaftliche Bedeutung durch Weingüter, Weinhandel und Weintourismus. Darüber hinaus existieren traditionsreiche Unternehmen wie die Würzburger Hofbräu, eine historische Brauerei, deren Ursprünge bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen

Ein weiterer wichtiger Bereich ist der Handel. Würzburg fungiert als Einkaufszentrum für die gesamte Region Mainfranken. Die Innenstadt mit Fußgängerzonen, Einkaufszentren und zahlreichen Fachgeschäften zieht Kunden aus dem Umland an. Die Kaufkraft in der Region Mainfranken liegt im Milliardenbereich, wobei ein erheblicher Teil auf die Stadt und ihr unmittelbares Umfeld entfällt. Neben dem stationären Einzelhandel gewinnen auch E-Commerce-Aktivitäten sowie neue Handelskonzepte zunehmend an Bedeutung

Auch der Tourismus stellt einen relevanten Wirtschaftsfaktor dar. Würzburg ist aufgrund seiner historischen Altstadt, der barocken Architektur und seiner Lage am Main ein bedeutendes touristisches Ziel in Bayern. Sehenswürdigkeiten wie die Würzburger Residenz ziehen jährlich zahlreiche Besucher aus dem In- und Ausland an. Der Tourismus sorgt für Umsätze in Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel und im Dienstleistungsbereich und stärkt damit die lokale Wirtschaft

Ein strukturelles Merkmal der Würzburger Wirtschaft ist zudem die Dominanz kleiner und mittlerer Unternehmen (sog. KMU). Viele Betriebe sind familiengeführt oder mittelständisch organisiert und bilden das Rückgrat der regionalen Wirtschaft. Diese Unternehmen sind häufig stark spezialisiert und international tätig, wodurch sie zur wirtschaftlichen Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Region beitragen. Gleichzeitig profitieren sie von der Zusammenarbeit mit regionalen Institutionen wie der IHK Würzburg-Schweinfurt, die mehrere zehntausend Unternehmen in der Region betreut und wirtschaftspolitische Interessen bündelt

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wirtschaftsstruktur Würzburgs stark dienstleistungs- und wissensorientiert ist, während Industrie, Handel, Tourismus und Weinwirtschaft ergänzende Rollen spielen. Die Kombination aus Hochschulstandort, innovativen mittelständischen Unternehmen, guter Verkehrsanbindung und regionaler Zentralfunktion sorgt dafür, dass Würzburg ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum in Nordbayern und Mainfranken darstellt

Die Arbeitslosenquote der Stadt Würzburg liegt im Berichtsmonat Februar 2026 bei 5,0 Prozent, d.h., damit liegt die Stadt Würzburg zwar leicht über der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt rd. 4,40 % jedoch auch deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von rd. 6,50 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 39.884 bei rd. 95.004 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Würzburg auf

- *Steuerhebesätze*
 - a) *Grundsteuer A*
 - b) *Grundsteuer B*
 - c) *Gewerbsteuer*

340,00 %
475,00 %
420,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Würzburg fungiert als Oberzentrum (Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Sie sollen in ihren Aufgaben für die Sicherung des Standorts Bayern und die Ausgestaltung der wieder erreichten zentralen Lage des Landes in der Mitte Europas gestärkt und weiter entwickelt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Erhöhung der Standortattraktivität und Leistungsfähigkeit, insbesondere auch von Oberzentren außerhalb der großen Verdichtungsräume, genutzt werden. In den Oberzentren sollen im Rahmen der für das ganze Land und für den jeweiligen Verflechtungsraum anzustrebenden Entwicklung die Standortvoraussetzungen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und Führungsvorteile weiter ausgebaut und gesichert werden)

- *Gebietskategorie*

VDR (Verdichtungsraum)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **103,70**

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Würzburg verfügt im Mittel über 103,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Region/Stadt getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **181,20**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 81,20 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt

D.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für die kreisfreie Stadt Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **174,73**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Altort-Erschließungsstraße

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Das Bewertungsobjekt in der Straße „Dürrenberg“ ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Ab dem Altort von Heidingsfeld rel. beengte, jedoch insgesamt problemlose Zufahrtsverhältnisse (für Schwerlastverkehr stellenweise problematisch)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h (Zone 30)

- *Straßenausbau*

Die Straße im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist rel. einfach jedoch ausreichend ausgebaut

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks sind keine separaten bzw. baulich getrennten Gehwege vorhanden (Befestigung Fahrbahn Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Stellplätze bzw. Bereiche zwischen der Fahrbahn und den Gebäuden Granit-Kleinpflaster)

Straßenlaternen sind lediglich in unregelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes knapp 6,00 Meter (Richtung Osten zunehmend verjüngend, Richtung Westen zunehmend erweiternd)

- *Öffentliche Stellflächen*

Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsgrundstücks kann grundsätzlich als gut eingestuft, allerdings muss der Parkdruck als stark erhöht eingestuft werden. Zudem ist das Parken stellenweise durch die geringe Fahrbahnbreite sowie stellenweise eingeschränktes und absolutes Halteverbot eingeschränkt

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Weitere Stellflächen bestehen beispielsweise in der nahe gelegenen Zindelgasse (in deren südwestlichem Bereich ebenfalls kostenfrei, in deren weiterem nordöstlichen Bereich von Montag bis Freitag in der Zeit von 9 – 18 Uhr und samstags in der Zeit von 9 – 14 Uhr kostenpflichtig zu 0,50 € je halbe Stunde)

- *Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas
- Fernseh-Erdkabel
- Kabel-Internet (z.B. Vodafone GigaMax 1.000 mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)
- Glasfaser-Internet (z.B. Vodafone GigaZuhause 1.000 Glasfaser mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 500 Mbit/s im Upload

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- *Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen*

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Gas (vermutlich)

2.3.8 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*

Vieleck (sh. Katasterplan in Anlage)

- *Straßenfrontlänge*

Die Straßenfrontlänge zur Straße „Dürrenberg“ beträgt rd. 8,00 m

- *Grundstücksbreite*

Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 16,50 m

- *Grundstückstiefe*

Die maximale Grundstückstiefe (von Südwesten nach Südosten) beträgt rd. 13,00 m (nordwestliche Teilfläche) bzw. rd. 7,00 m (südöstliche Teilfläche)

- *Grundstückstopographie*

Annähernd ebenes Gelände

- *Baugrund/ Bodenklasse*

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung unterstellt tragfähigen Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB

- *Grundwasserstand*

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Main bzw. der Zwischengemäuer- bzw. der Heigelsbach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht auszuschließen bzw. 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, befindet sich das Bewertungsgrundstück zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, allerdings befindet sich die gesamte Grundstücksfläche in einer sog. extremen Hochwasserkulisse (HQextrem), was mit einer seltenen Hochwassergefahr, der keine Jährlichkeit für Hochwasserabflüsse zugrunde liegt (deutlich seltener als z.B. hundertjährige Hochwasser) einhergeht, d.h. eine Überschwemmung des Grundstückes ist bei extremen Hochwasserabflüssen nicht ausgeschlossen

- *Altlasten*

Das Altlastenkataster der Stadt Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg vom 18.02.2026 (FB Umwelt- und Klimaschutz, vertr. durch Herrn Edelmann) befindet sich das Flurstück 161 der Gemarkung Heidingsfeld **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

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)

- *Kriegs-Altlasten*

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. Dabei warfen rd. 230 amerikanische Bomber mehr als 400 Tonnen Sprengbomben sowie 580 Tonnen Phosphor-Stabbrandbomben über Würzburg (insbesondere über der Altstadt sowie über dem Stadtteil Heidingsfeld) ab

An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört

Einziger Stadtteil Versbach und die Randgemeinde Veitshöchheim waren von diesen Angriffen -bei denen vermutlich bis zu 5.000 Menschen ums Leben kamen- nicht betroffen

Ein weiterer Angriff durch die United States Army Air Forces fand am Vormittag des 31.05.1945 statt. Ziel dieser Angriffe waren die Bahnanlagen, der Hauptbahnhof, Kasernenanlagen in der Zellerau sowie ein Munitionslager im Hexenbruch

Auch wegen der Nähe zum früheren Wehrmachts-Flughafen am Hubland bzw. am Galgenberg sowie mehrerer Flakstellungen im nahe gelegenen Gerbrunn, ist davon auszugehen, dass auch der Bereich um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen tangiert war, d.h. grundsätzlich sind Kriegsalllasten im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht gänzlich auszuschließen

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste der Stadt Würzburg bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) stellt das Anwesen Fl. Nr. 161 der Gemarkung Heidingsfeld kein Denkmal nach Denkmalliste dar (auch nicht in Teilbereichen), allerdings befindet sich die Grundstücksfläche im Bereich eines Bodendenkmals

Das Bodendenkmal (Aktenummer D-6-6225-0361) ist in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Stadtkernes von Heidingsfeld

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Stadt Würzburg tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich des Bewertungsgrundstückes nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Angabe der Stadt Würzburg ist das Bewertungs-
grundstück in keines der genannten Verfahren einbe-
zogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind
bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen
Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumle-
gung zu rechnen

- *Beitragssituation*

Lt. Angabe der Stadt Würzburg ist die Grund-
stücksfläche in Bezug auf die Herstellung von
Wasser und Kanal als abgegolten anzusehen

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Straße „Dür-
renberg“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus
diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge eben-
falls als abgegolten zu bewerten

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in
Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zu-
kunft ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu
rechnen

Die genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist
jedoch nicht bekannt

- *Naturschutzrechtliche
Besonderheiten*

Keine

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- *Bauordnungsrecht*

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen und der
Baugenehmigung mit dem zu bewertenden Objekt,
konnte nicht überprüft werden, da die Stadt Würzburg
(Fachbereich Baurecht/Bauaufsicht) eine Anfrage
vom 05.12.2025 nicht beantwortet hat bzw. angefor-
derte Unterlagen -trotz telefonischer Nachfrage- bis-
her nicht versendet wurden

Auch der Grundstückseigentümer hat -trotz schrift-
licher Bitte vom 10.02.2026- keine derartigen Unter-
lagen übergeben

Auf Grund des Gebäudealters kann jedoch davon
ausgegangen werden, dass die bauliche Anlage zu-
mindest Bestandschutz genießt, bzw. dass das Ge-
bäude damals legal errichtet wurde, d.h. die formelle
u. materielle Legalität der baulichen Anlagen wird als
gewährleistet angenommen (ohne Anspruch auf
Richtigkeit)

- *Stand der Bauleit-
planung*

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebau-
ungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor (unbeplanter
Innenbereich), demnach richtet sich die Zulässigkeit
von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit
von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang be-
bauten Ortsteile.....)

D.h, hier hat sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise u. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (Umgebungsorientierung)

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität*
(§ 5 ImmoWertV)

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet und erschlossen

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs-, Erschließungsbeiträge usw.) ordnungsgemäß abgerechnet und entrichtet

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*

Lt. vorliegendem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. nach der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

- 1 Wohngebäude
- 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 %, bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebau-liche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- *Zulässige Geschoss-
flächenzahl (GFZ)*

§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Ge-
schossflächenzahl -in dörflichen Mischgebieten- von
1,20

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadrat-
meter Geschossfläche je Quadratmeter Grund-
stücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20 Abs. 2)

§ 17, Abs. 3 Satz 3 gilt analog

- *Tatsächliche Grund-
flächenzahl (überschlägig)*

Wohnhaus EG (sh. Anlage) = 53,13

zusammen = 53,13

Berechnung GRZ: $53,13 \text{ m}^2 : 136 \text{ m}^2 = 0,391$

GRZ tatsächlich: ~ 0,39 (max. zul. 0,40)

- *Tatsächliche Wohngeschoss-
flächenzahl (überschlägig)*

Wohnhaus EG (sh. Anlage) = 53,13

Wohnhaus OG (sh. Anlage) = 53,13

Wohnhaus DG $53,13 \times 0,75 = 39,85$

zusammen = 146,11

Berechnung GFZ: $146,11 \text{ m}^2 : 136 \text{ m}^2 = 1,074$

GFZ tatsächlich: ~ 1,07 (max. zul. 1,20)

- *Anmerkung*

Bei der Berechnung der WGFZ ist das Dachgeschoss
mit 75 % zu berücksichtigen, da dieses augen-
scheinlich ausbaufähig ist

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Ein-
familienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dach-
geschoss (Satteldach)

- *Grundrissgestaltung*

Erdgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

Obergeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich Wohnräume

Dachgeschoss

Nicht feststellbar, vermutlich nicht ausgebauter Dach-
raum

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

In derzeitiger Konstellation keine sinnvollen Erweiter-
ungsmöglichkeiten erkennbar, eventuell Ausbau des
Dachgeschosses vorstellbar

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht
eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen
verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass die vorhandenen Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes (Wohnnutzung) bemessen sind und dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit aufweisen

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhaltes wurde mit Hilfe des digitalen Katasters der bayerischen Vermessungsverwaltung durchgeführt (keine Pläne verfügbar)

Für die Übereinstimmung aller Maße bzw. der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- Wohnfläche (WFL)

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004) überschlägig ermittelt

WFL demnach:

Einfamilienhaus

rd. 85 m² (Erd- u. Obergeschoss)

- Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert

BGF demnach:

Einfamilienhaus

rd. 159 m²

- Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

BRI demnach:

Einfamilienhaus

rd. 381 m³

- Funktions- u. Nutzungskennzahlen

BGF/BRI : 159 m² : 381 m³ = 0,42 (gut)
WFL/BRI : 85 m² : 381 m³ = 0,22 (normal)
WFL/BGF : 85 m² : 159 m² = 0,53 (normal)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „geschlossen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von mehr als 50 m auf

5.2 Baujahre

- **Grundsubstanz** Nicht feststellbar, vermutlich Anfang der 1950er Jahre (eventuell nach Zerstörung im II. Weltkrieg)
- **Sanierung/Modernisierung** Nicht feststellbar, letzte größere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Hauseingangstür, Erneuerung des Außenputzes, der Dachhaut u.ä.) geschätzt Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 26.02.2026

Da eine Innenbesichtigung weder durch Grundstückseigentümer noch durch Mieterin ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht garantiert werden

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich, von außen u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

- **Fundamente/Gründung** Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente bzw. Stampfbeton-Sohlplatte
- **Außenwände** Nicht feststellbar, vermutlich Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk
- **Innenwände** Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
- **Decken**
 - Konstruktion Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Balkendecken
 - Aufbau Nicht feststellbar, vermutlich Holz-Dielen, Verlegeplatten u.ä.
 - Untersichten Nicht feststellbar
- **Dach**
 - Konstruktion Nicht feststellbar, vermutlich Nadelholz-Dachstuhl (Satteldach)
 - Wärmedämmung Nicht feststellbar, eventuell Mineralwolle innerhalb der Decke über dem OG

| | |
|-------------------------|--|
| Eindeckung | Ton-Ziegel |
| Rinnen u. Fallrohre | Kupferblech |
| Sonstiges | ----- |
| - Treppen | Nicht feststellbar |
| - Wandbehandlung | |
| außen | Sockel vermutlich Zementputz (z.T. mit Farbanstrich), ansonsten mehrlagiger Kalkzement-Rauputz mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht |
| innen | Nicht feststellbar |
| - Fenster | Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel- Dreh-/Kipp- beschlägen |
| - Sonnenschutz | Mechanische Kunststoff-Rollläden in Stahlblech-Vor- satzpanzern |
| - Türen | |
| Eingangstüren | Eloxierte Leichtmetalltür mit Draht- bzw. Gussglas- füllung |
| Innentüren | Nicht feststellbar |
| - Fußböden | Nicht feststellbar |
| - Sanitär | Nicht feststellbar |
| - Heizung | |
| Zentrale | Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Thermenheizung |
| Warmwasserbereitung | Nicht feststellbar |
| Heizkörper | Nicht feststellbar |
| Brennstoffbevorratung | ----- |
| - Installation | |
| Frischwasser | Nicht feststellbar |
| Heizleitungen | Nicht feststellbar |
| Abwasser | Nicht feststellbar |
| - Elektro | Nicht feststellbar |
| - Wärmeschutz | Nicht feststellbar |
| | Insgesamt vermutlich lediglich einfacher Wärme- dämmstandard (Fenster bereits isolierverglast, Auß- enwände jedoch ohne zusätzlichen Wärmeschutz, Dämmung Dach nicht beurteilbar usw.) |
| | Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV je- doch von außen nicht erkennbar |
| | Energieausweis lag nicht vor, d.h. Energieeffizienz- klasse usw. nicht bekannt (da die Zwangsverstei- gerung jedoch nicht unter die in § 16 der EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing fällt, ist eine Vorlage auch nicht erforderlich) |

Vorlage bei Neuvermietung bzw. Besitzerwechsel außerhalb der Zwangsversteigerung jedoch erforderlich (Übergangsfrist zur Vorlage -für Wohngebäude vor Baujahr 1965- bereits seit 01.01.2008 verstrichen)

- Schallschutz

Von außen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, bauartbedingt -insbesondere in Hinblick auf Tritt-u. Körperschalldämmung- jedoch vermutlich eher einfacher Standard

- Brandschutz

Von außen keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar (Grenzabstände u.ä. nach heutigen Maßstäben eher unzureichend)

Aussagen zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw. Rauchmelder sind nicht möglich

- Nebengebäude

- Besondere Bauteile

Vordach

Vor Hauseingang lackierte Stahl-Konsolkonstruktion mit Acrylglas-Eindeckung

- Zubehör

Von außen keines erkennbar

- Außenanlagen

Einfriedungen

Vorgarten lackierter Stahlzaun auf Beton-Sockel, vor Hof KSL-Sichtmauerwerks-Wandscheibe (ca. 2,00 m Höhe), zwischen Wohnhaus und Wandscheibe lackierte Stahl-Hoftür, rückwärtig KSL-Sichtmauerwerks-Wandscheibe mit hellem Farbanstrich (ca. 1,00 m Höhe)

Bodenbefestigung

Hoffläche mehrfach gerissene Betonfläche, Vorgarten einige Beton-Trittplatten (dazwischen Flusskies)

Bepflanzung/Grünanlagen

Vorgarten eine Blühpflanzen sowie verschiedene Ziersträucher, Hof kleiner Pflanzstreifen zwischen Hoffläche und Nachbargarage mit wenigen Zierpflanzen

- Belichtung u. Belüftung

Soweit erkennbar, dreiseitig belichteter Baukörper, insgesamt jedoch rel. enge Nachbarschaftsbebauung, d.h. Belichtungsverhältnisse eher einfach

**- Architektonische
Baugestaltung**

Einfacher Baukörper ohne architektonische Besonderheiten

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

- Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden
- **Vorhandene Baumängel und Bauschäden** Aufsteigende Feuchtigkeit im Gebäudesockel (insbesondere im Hofbereich)
 - **Tierischer Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven, Holzwespen o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
 - **Pflanzlicher Schädlingsbefall** Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
 - **Gesundheitsgefährdende Baustoffe** Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe bzw. Baumaterialien (z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd usw.) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
 - **Bauunterhalt** Abgesehen von leichten Anstrich- und Pflegemängeln außen sowie an Außenanlagen nicht gänzlich ungepflegt wirkender Baukörper, eventuell mit Schwerpunkt Ende der 1970er bzw. Anfang bis Mitte der 1980er Jahre modernisierter Baukörper

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) im alten Ortskern von Heidingsfeld

Da eine Innenbesichtigung weder durch Grundstückseigentümer noch durch anwesende Mieterin ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Ausstattungsstandard und dem Innenzustand nicht möglich. Augenscheinlich jedoch nicht gänzlich ungepflegtes Anwesen in altersgemäßem Normalzustand (vermutlich mit Schwerpunkt Anfang der 1980er Jahre modernisierte Immobilie aus der Nachkriegszeit)

Insgesamt nicht unangenehme Lage zwischen Ortsteil-Zentrum und historischer Stadtmauer, jedoch auch Grundstück ohne nennenswerte Freilage und ohne Stellplatz/Garage. Stadtteil mit jedoch guten infrastrukturellen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung

Immobilie vermutlich vermietet, bzw. von der früheren Ehefrau des Grundstückseigentümers genutzt (Informationen zum eventuell bestehenden Mietverhältnis sind nicht bekannt)

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 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 scheidet 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

7.1.2 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

7.1.3 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

7.1.4 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 das wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 – 20 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 7.1.1) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus

Derartige Immobilien werden eher unter dem Gesichtspunkt des Eigennutzes als unter dem Gesichtspunkt der Ertragserzielung gehandelt, d.h. die Verkehrswertfindung hat sich auf die Anwendung des unter Punkt 7.1.4 beschriebenen Sachwertverfahrens nach den § 21 – 23 ImmoWertV zu stützen

Lediglich zu Vergleichszwecken u. zur Plausibilitätsprüfung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren nach den § 17 – 20 ImmoWertV durchgeführt

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 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 Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2024) nennt für die Bodenrichtwertzone 21021 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 690.- €/m² für baureifes Land, innerhalb des Richtwertgebietes mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 1,20

Die tatsächliche wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt etwa das 1,07-fache der Grundstücksgröße (sh. Berechnung Seite 28 des Gutachtens)

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 1,20-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu WertR 06 Anlage 11 oder VW-RL Anlage 1)

Bei einer WGFZ des Wertermittlungsobjektes (1,07) und einer WGFZ des Vergleichsobjektes (1,20) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,955 genannt (interpoliert)

Bodenwert bei WGFZ 1,07 demnach: 690.- € x 0,938 = 647,22 €/m²/rd. 647,00 €/m²

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächlich realisierte WGFZ angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (für die Gemarkung Heidingsfeld/Bodenrichtwertzone 21021) mit 647.- €/m² (ebf.) anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. der Wert der bisher veranlagten Beiträge nach dem KAG ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Bodenwert Fl. Nr. 161 (zum 26.02.2026):

| | | |
|---|----------|-----------------------------------|
| Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an tat. WGFZ) | : | 647,00 €/m ² (ebf.*) |
| x | | x |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch | : | 136,00 m ² |
| = | | = |
| Gesamtbodenwert (ebf.) | : | 87 992,00 € |

7.2.4 Ergebnis Bodenwert

| | |
|--|---------------------------|
| Bodenwert Fl. Nr. 161 (zum 26.06.2026): | 87 992.- (ebf.*) |
|--|---------------------------|

*) ebf : erschließungsbeitragsfrei
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

7.3 Sachwert

7.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Sachwertes sind der Wert der baulichen Anlage, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, der Wert der sonstigen Anlagen u. der Bodenwert, der getrennt von den Herstellungswerten zu ermitteln ist.

Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgend noch detailliert eingegangen

7.3.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| Fl. Nr. | Gebäude | BGF (m²) | sh. Seite |
|----------------|-------------------|------------------------------|------------------|
| 161 | - Einfamilienhaus | 159 m ² | 29 u. 49 |

7.3.3 Gebäudetyp der Normalherstellungskosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 1

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) werden den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen vom 1. Dezember 2001 entnommen

Diese sind abhängig vom Gebäudetyp, dem Baujahr u. dem Ausstattungsstandard

| Fl. Nr. | Gebäude | Gebäudetyp | ASD | Normalherstellungskosten €/m² |
|----------------|-------------------|-------------------|------------|---|
| 161 | - Einfamilienhaus | 1.32 | mittel | 590.- |

7.3.4 Baunebenkosten gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 2

Grundsätzlich sind die Baunebenkosten dem entsprechenden Typenblatt der NHK zu entnehmen. Die Baunebenkosten werden gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.807, Abb. 3 mit durchschnittlich 8 – 22 % der Bauwerkskosten veranschlagt

Ich halte die in den NHK 2000 genannten Baunebenkosten für angemessen

| <i>Fl. Nr.</i> | <i>Gebäude</i> | <i>Baunebenkosten nach NHK 2000</i> | <i>gewählte Baunebenkosten</i> |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 161 | - Einfamilienhaus | 16 % | 16 % |

7.3.5 Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 sieht Korrekturen für die einzelnen Einflussgrößen in Form von Korrekturfaktoren vor

Diese werden in Abhängigkeit des Bundeslandes, der Ortsgröße u. der Konjunktur bzw. der Marktlage veranschlagt

Da die genannten Quadratmeterpreise Bundesmittelwerte darstellen, sind diese Korrekturen erforderlich. Beim Zusammentreffen mehrerer Korrekturfaktoren sind diese miteinander zu multiplizieren

| | | | |
|---|-------------|---------|-------------|
| Korrekturfaktor Bundesland (Bayern) | 1,05 – 1,10 | gewählt | 1,05 |
| Korrekturfaktor Ortsgröße (~ 133.000) | 0,91 – 1,05 | gewählt | 1,02 |
| Korrekturfaktor Marktlage (neutral) | 0,90 – 1,10 | gewählt | 1,00 |
| Gesamtkorrekturfaktor | | | 1,07 |

7.3.6 Baupreisindizes gemäß § 22 ImmoWertV Abs. 3

Die Berechnungsgrundlagen u. die damit verbunden Quadratmeterpreise beziehen sich auf das Basisjahr 2000, d.h. die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Februar 2026) muss berücksichtigt werden

Dies vollzieht sich mittels des vom statistisches Bundesamtes ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (sh. Fachserie 17, Reihe 4)

Der entsprechende Faktor (Stand November 2025) ist dort mit 221,70 (2000 = 100 %) beziffert. Das bedeutet demnach, dass sich die Baupreise seit 2000 um 121,70 % nach oben entwickelt haben

Der anzuwendende Faktor entspricht demnach $221,70 : 100 = 2,217$

| | |
|--|--------------|
| Gewählter Baupreisindex bzw. Berechnungsfaktor: | 2,217 |
|--|--------------|

7.3.7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters. Gemäß Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 1.759, Abb. 5 bzw. gemäß NHK 2000 bzw. WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 34, Abbildung 14 kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wie folgt beziffert werden:

- Einfamilienhaus (Massivbau) : 60 – 100 Jahre (gewählt 80 Jahre)

Der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nun das tatsächliche Gebäudealter gegenüberzustellen u. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters zu bilden:

Einfamilienhaus : 80 Jahre – 76 Jahre* = RND: 4 Jahre

**) 1950 als Ursprungsbaujahr angenommen*

Rein mathematisch ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von lediglich vier Jahren. Dies erscheint selbsterklärend als vollkommen ungeeignet, da das Gebäude bereits saniert/modernisiert wurde bzw. augenscheinlich noch nutzbar ist. Aufgrund dessen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung festgelegt

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV um die Anzahl der Jahre in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar sind. So können durchgeführte Modernisierungen oder Instandsetzungen, gleichwohl aber auch unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen

Es wird bezüglich der Restnutzungsdauer aufgrund der augenscheinlich durchgeführten Modernisierung, des nicht ungepflegt wirkenden Objektzustandes sowie diverser durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **25 Jahren** sachverständig geschätzt und für die weitere Wertermittlung herangezogen

Gewählte wirtschaftliche RND: -Einfamilienhaus 25 Jahre (bei GND 80 Jahre)

7.3.8 Wertminderung wegen Alters gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung kann je nach Art u. Nutzung eine gleichmäßige (z.B. lineare Wertminderung) bzw. eine sich mit zunehmendem Alter verändernde (z.B. die Wertminderung nach „Ross“) angewendet werden. In der Regel ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (sh. hierzu auch § 23 ImmoWertV). Die beiden, bereits erwähnten Verfahren (nach „Ross“ bzw. „linear“) sind in der WertR (Anlage 8a u. 8b) normiert u. tabelliert

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens ist zu beachten, dass „Ross“ mit seiner Kurve einen ballistischen Vorgang beschreibt (Flugbahn eines Haubitzengeschosses). Die Anwendung dieses Verfahrens ist in Fachkreisen umstritten u. wird in der einschlägigen Fachliteratur des Öfteren auch als „Rosskur“ bezeichnet

Ebenso zeigt die Praxis, dass bei der Anwendung der „Ross´schen“ Abschreibung oftmals hohe Marktanpassungsabschläge erforderlich werden. Aus vor genannten Gründen entscheide ich mich bei der Sachwertberechnung für das „lineare“ Abschreibungsmodell. Rein rechnerisch ergibt sich der lineare Abschreibungsdivisor aus dem tatsächlichen/fiktiven Alter, dividiert durch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer x 100

Rechnerische Abschreibungsdivisoren demnach:

| Fl. Nr. | Gebäude | Alter tat. | Alter fikt. | GND tat. | GND fikt. | Divisor linear |
|---------|-------------------|------------|-------------|----------|-----------|----------------|
| 161 | - Einfamilienhaus | 76 | 55 | ----- | 80 | 68,75 % |

7.3.9 Baumängel u. Bauschäden gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Grundsätzlich sind festgestellte Baumängel u. Bauschäden vom Herstellungswert des Gebäudes, soweit sie nicht bereits bei der Abschreibung berücksichtigt sind in Abzug zu bringen

Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die betroffenen Bauteile bereits der Wertminderung wegen Alters unterzogen wurden

Um also eine doppelte Berücksichtigung zu verhindern („neu für alt“) sind die Baumängel u. Bauschäden ebenfalls der Wertminderung wegen Alters zu unterziehen, d.h. sie müssen vor der Wertminderung wegen Alters vom Herstellungswert in Abzug gebracht werden. Dieses gilt jedoch nicht für Abbruchkosten o.ä., die eine absolute Größe darstellen, d.h. derartige Kosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (falls vorhanden)

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadenfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind die von außen ersichtlichen (eher geringfügigen) Mängel u. Schäden in den angewendeten Berechnungsparametern (Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Abschreibungsdivisor usw.) impliziert. Lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung halte ich einen pauschalen Abzug von 10.000.- € für erforderlich (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

| | |
|---|-----------------|
| Baumängel u. Bauschäden demnach: | 10.000.- |
|---|-----------------|

7.3.10 Außenanlagen

Soweit die Außenanlagen nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst sind, sind diese gesondert zu berücksichtigen

In der Praxis gängig ist eine pauschale Berücksichtigung durch einen Vomhundertsatz der Herstellungskosten. Bei dem zu bewertenden Gebäude würden sich somit zu berücksichtigende Prozentsätze von 3 – 12 % des Gebäude-Sachwertes ergeben (sh. Kleiber/Simon/Weyers Seite 1791, Randnummer 33)

Insbesondere, da die Außenanlagen anderen Wertminderungen wegen Alters unterliegen als die sonstigen baulichen Anlagen bzw. die wenigen vorhandenen Außenanlagen in keinem erkennbaren Verhältnis zum Gebäude-Sachwert stehen, halte ich eine Berücksichtigung nach Erfahrungssätzen -als Zeitwert zum Stichtag- für praktikabel u. angemessen

7.3.11 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Weist das Bewertungsobjekt besonders zu veranschlagende Bauteile auf, die nicht in den Ansätzen der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind und den wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes erhöhen, so sind diese Bauteile zu kalkulieren und zu den Normalherstellungskosten -abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2000- zu addieren

In Betracht kommen beispielsweise Bauteile die innerhalb der Bereiche „C“ nach DIN 277/2005 (z.B. auskragende Balkone u.ä.) liegen

Trägt das besonders zu veranschlagende Bauteil jedoch nicht zum wirtschaftlichen Gesamtnutzen des Gebäudes bei, so ist dieses, trotz eventuell hoher Gestehungskosten nicht zu berücksichtigen (z.B. gestalterische Vorsprünge u.ä.)

Im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Bauteile jedoch nicht vorhanden bzw. nicht zu berücksichtigen (Vordach ohne Zeitwert)

7.3.12 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierbei handelt es sich im gewerblichen Bereich um Anlagen u. Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind (z.B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- u. Förderanlagen u.ä.)

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Anlagen jedoch nicht vorhanden

7.3.13 Mehrwertsteuer

Über die Frage, ob die Mehrwertsteuer bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss oder nicht, besteht in der Fachwelt unterschiedliche Auffassung. Ein Teil der Sachverständigen ist der Meinung, dass es zwei Teilmärkte gibt, nämlich einerseits der Teilmarkt der optierenden Personen, für die die Mehrwertsteuer nur einen Durchlaufposten darstellt und für die das „Wertniveau“ nicht „brutto“ (einschließlich Mehrwertsteuer), sondern „netto“ (also ohne Mehrwertsteuer) zu sehen ist, und andererseits den Teilmarkt der Endverbraucher, für die alle Preise Bruttopreise (einschließlich Mehrwertsteuer) sind und für die das Wertniveau „brutto“ besteht

Kauft ein gewerbetreibender z.B. eine schlüsselfertige Lagerhalle, dann erwirbt er sie eigentlich zum Nettopreis, da er die gezahlte MwSt. seiner geschäftlich eingenommenen Umsatzsteuer gegenrechnen kann. Die MwSt. ist für ihn also kostenneutral. Das Wertniveau bewegt sich für ihn demnach auf der Basis von Nettopreisen. Dieses Gedankenmodell scheidet jedoch spätestens bei Kauf oder Verkauf zwischen optierenden und nicht optierenden Personen untereinander

Bezogen auf die Verkehrswertermittlung spielt das Mehrwertsteuerproblem keine besondere Rolle. Im Verkehrswert ist die MwSt. rechnerisch nicht enthalten. Sie ist auch nicht aus dem Kaufpreis abzugsfähig

Geht man also bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren von Herstellungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer aus, erhält man einen höheren Grundstückssachwert als bei Nichtberücksichtigung der Mehrwertsteuer

Letztlich ist aber als Verkehrswert der „übliche“ Kaufpreis zu ermitteln. Er lässt sich bekanntlich nur durch Preisvergleich am Markt ermitteln. Ist der „übliche“ Preis bekannt, reduziert sich das MwSt.-Problem lediglich auf die Marktanpassung

Wird normalerweise ein Marktanpassungsabschlag vom Grundstückssachwert vorgenommen, wäre er bei Ansatz von Herstellungskosten einschließlich MwSt. lediglich höher anzurechnen, als bei Ansatz der Herstellungskosten ohne MwSt.

7.4 Sachwert

7.4.1 Sachwertberechnung: -Einfamilienhaus

| | | | |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (in m²) | (sh. Pkt. 7.3.2, Seite 36) | m ² | 159 m ² |
| x | | | |
| Objekt- u. ausstattungsbezogenem Quadratmeterpreis | (sh. Pkt. 7.3.3, Seite 36) | € | 590.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes vor Korrektur | | € | 93 810.- |
| x | | | |
| Korrekturfaktor | (sh. Pkt. 7.3.5, Seite 37) | | 1,07 |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten des Gebäudes nach Korrektur | | € | 100 377.- |
| + | | | |
| Baunebenkosten (16 % aus 100 377.-) | (sh. Pkt. 7.3.4, Seite 37) | € | 16 060.- |
| = | | | |
| Normalherstellungskosten nach Korrektur, inkl. Baunebenkosten | | € | 116 437.- |
| x | | | |
| Baupreisindex | (sh. Pkt. 7.3.6, Seite 37) | | 2,217 |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag | | € | 258 141.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen baulicher Mängel u. Schäden | (sh. Pkt. 7.3.9, Seite 39) | € | 10 000.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich baulicher Mängel u. Schäden | | € | 248 141.- |
| - | | | |
| Wertminderung wegen Alters (68,75 % aus 248 141.-) | (sh. Pkt. 7.3.8, Seite 38) | € | 170 597.- |
| = | | | |
| Berichtigte Normalherstellungskosten zum Stichtag abzüglich Wertminderung wegen Alters | | € | 77 544.- |

Das entspricht einem Wert je m³ BRI von: 77 544.- : 381 m³ = 204.-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert zum Stichtag)

pauschal geschätzt

| | | | | | |
|--|---|---------|---|--|----------------|
| - Entwässerungseinrichtungen | € | 1 000.- | } | entspricht rd. 6,45 % des Gebäude-Sachwertes | |
| - Versorgungseinrichtungen (W, E, T, G usw.) | € | 3 000.- | | | |
| - Bodenbefestigungen/Terrassen | € | 250.- | | | |
| - Stützwände/Einfassungen | € | 250.- | | | |
| - Einfriedungen/Freitreppen | € | 500.- | | | |
| - Sonstiges | € | ----- | | | |
| zusammen | | | ↓ | € | 5 000.- |

Wert des Zubehörs
(Zeitwert zum Stichtag) € -----

Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
(Zeitwert zum Stichtag) sh. Seite 39 Pkt. 7.3.11 € -----

Wert der sonstigen Anlagen € -----

Zusammenstellung Sachwert :

Bodenwert (sh. Pkt. 7.2.4 Seite 36) € 87 992.-

Wert der baulichen Anlagen:

rechnerischer **Gebäudesachwert**
- Einfamilienhaus (sh. Seite 41 Pkt. 7.4.1) € 77 544.-

Wert der **Außenanlagen** (sh. Seite 41) € 5 000.-

Wert der **besonders zu veranschlagenden Bauteile** (sh. oben) € -----

Wert des **Zubehörs** (sh. oben) € -----

Wert der baulichen Anlage zusammen  € 82 544.-

Rechnerischer Sachwert des bebauten Grundstückes € **170 536.-**

| | | |
|--|---|------------------|
| Sachwert g e r u n d e t zum Stichtag | € | 171 000.- |
|--|---|------------------|

7.5 Ertragswert

7.5.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

7.5.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht, d.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren (Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinsten Bodenwert = Ertragswert) anwendbar

Eventuell selbständig nutzbare Teilflächen müssen gesondert (ohne Kapitalisierung) betrachtet werden (im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden)

Ergebnis Bodenwert sh. Seite 36 Pkt. 7.2.4

Bodenwert Fl. Nr. 161 (zum 26.02.2026)

87 992.-

7.5.3 Ermittlung der vermietbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermietbaren Flächen ist die in der Anlage durchgeführte überschlägige Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 2004

7.5.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermietbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr (ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt). Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück (z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw.) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Das Anwesen ist offensichtlich vermietet bzw. wird dieses von der früheren Ehefrau des Grundstückseigentümers genutzt. Aussagen zum Mietverhältnis sind jedoch nicht möglich, da die Bewohnerin sich hierzu nicht eingelassen hat bzw. der Grundstückseigentümer -trotz schriftlicher Bitte- keinen Mietvertrag übersendet hat

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterträge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (z.B. angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Würzburg von 2025)

Für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern mit 85 Quadratmetern Wohnfläche bei einem fiktiven Baujahr von 1971, ohne seit 2010 durchgeführte (wesentliche) Modernisierungen, innerhalb der Mietspiegel-Zone 0, wird dort eine Mietpreisspanne von 6,65 bis 10,61 € je Quadratmeter Wohnfläche genannt

Einfamilienhäuser zur Miete bilden von jeher das kleinste Segment des gesamten Wohnungsmarktes und sind insoweit bei Mietinteressenten außerordentlich beliebt. Dementgegen stehen die weitestgehend fehlenden Grün- u. Freiflächen, die fehlenden KFZ-Abstellplätze bei gleichzeitig hohem Parkdruck in der Umgebung sowie die Altortlage, d.h. ich halte eine Orientierung in der mittleren Mietpreisspanne für angemessen (Quadratmetermiete demnach rd. 8,10 € je Quadratmeter Wohnfläche)

7.5.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche m ² | nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| | | je m ² (€) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| -Einfamilienhaus | 85 m ² | 8,10 | 688,50 | 8 262,00 |
| Summe (R o h e r t r a g) Rohrertrag gerundet | | | 688,50 | 8 262,00 8 262,00 |

7.5.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes od. der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie umfassen im Einzelnen:

- A b s c h r e i b u n g

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen (bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten)

- Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

- Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird

- Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

7.5.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten

Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Ertragsvervielfältiger enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9, ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit ein Betrag von 2 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung (§ 26 Abs. 2 u. 3 sowie § 41 Abs. 2) nennt einen Betrag von höchstens 359.- € je Wohnung u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens: **4,35 %**

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Gewählte Verwaltungskosten: | 3 % des Rohertrages |
|------------------------------------|----------------------------|

Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugfertigkeit von 13 % des Rohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von 17,93 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **16,76 %**

| | |
|--|-----------------------------|
| Gewählte Instandhaltungskosten: | 15 % des Rohertrages |
|--|-----------------------------|

Auswahl des Mietausfallwagnisses:

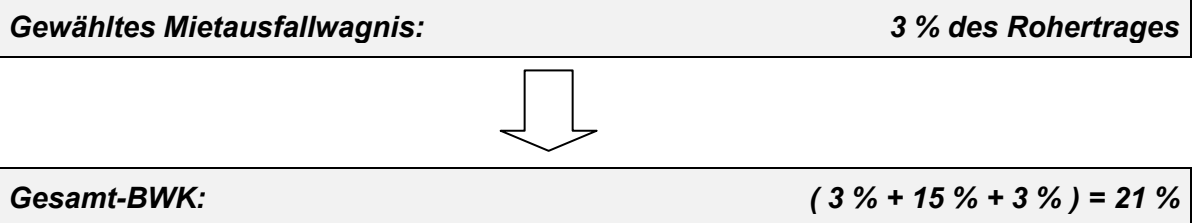
Die Fachliteratur (Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd. Nr. 117) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung

Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen. Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 165.- € jährlich angespart

Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag. Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden



7.5.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich lediglich um den Jahresrohertrag im Sinne des § 18 ImmoWertV, vermindert um die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 19 ImmoWertV

7.5.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz. Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen (soweit von dort ermittelt)

Lt. Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg, Seite 60 Pkt. 8.2.1 ist für nicht freistehende Einfamilienwohnhäuser im Stadtbezirk Würzburg bzw. für den Stadtteil Heidingsfeld ein Liegenschaftszinssatz von 1,98 ausgewiesen (Kaufpreis 358.000.- €, Restnutzungsdauer 39 Jahre, Wohnfläche 150 m², Durchschnittsmiete 8,69 €, Sachwert mit 1,39 angepasst)

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers (4. Auflage 2002) Seite 976, Rd. Nr. 22 bzw. gemäß WertR 06, 10. Auflage 2010, Seite 30 Abb. 12 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für vergleichbare Immobilien (Einfamilienwohnhausgrundstück) außerhalb des stark ländlich geprägten Bereiches, wird dort ein Zinssatz zwischen 2,00 und 2,50 % vorgeschlagen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am unteren Wertniveau (u.a. wegen des Vergleichs mit dem Immobilienmarktbericht) für angemessen

| | |
|---|---------------|
| Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach: | 2,00 % |
|---|---------------|

7.5.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Sh. Seite 38 Pkt. 7.3.7

| | |
|--|-----------------|
| Gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach: | 25 Jahre |
|--|-----------------|

7.5.11 Barwert des Jahresreinertrages

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

7.5.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV (zu § 20) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

| | |
|---|--------------|
| Vervielfältiger bei 25 J. RND u. 2,00 % Liegenschaftszinssatz: | 19,52 |
|---|--------------|

7.5.13 Baumängel u. Bauschäden

Sh. Seite 39 Pkt. 7.3.9

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Baumängel u. Bauschäden: | 10 000.- |
|---------------------------------|-----------------|

7.4 Ertragswert

7.4.1 Ertragswertberechnung: - Einfamilienhaus

| | | | | |
|---|------------------------------|---|---|------------------|
| Mietertrag/Jahresrohertrag | sh. Pkt. 7.5.5 (Seite 43) | € | | 8 262.- |
| - | | | | |
| Bewirtschaftungskosten (21 % aus 8 262.-) | sh. Pkt. 7.5.7 (Seite 45) | € | - | 1 735.- |
| = | | | | |
| Jahresreinertrag | sh. Pkt. 7.5.8 (Seite 45) | € | = | 6 527.- |
| - | | | | |
| Verzinsung des Bodenwerts (2,00 % aus 87 992.-) | sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.5.9 | € | - | 1 760.- |
| = | | | | |
| Barwert des Jahresreinertrages | sh. Pkt. 7.5.11 (Seite 46) | € | = | 4 767.- |
| x | | | | |
| Rentenbarwertfaktor | sh. Pkt. 7.5.12 (Seite 46) | | x | 19,52 |
| = | | | | |
| Gebäudeertragswert | | € | = | 93 052.- |
| - | | | | |
| Mängel u. Schäden | sh. Pkt. 7.5.13 (Seite 46) | € | - | 10 000.- |
| + | | | | |
| Bodenwert | sh. Pkt. 7.2.4 (Seite 36) | € | + | 87 992.- |
| = | | | | |
| Rechnerischer Ertragswert | | € | = | 171 044.- |
| = | | | | |
| Ertragswert gerundet | | € | | 171 000.- |

Das entspricht einem Wert je m² Wohnfläche von:
(171 000.- : 85 m²)

2 012.-

Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von
(171 000.- : 8 262.-)

20,70

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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. allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

| | |
|--|--------------------|
| Rechnerischer Sachwert (sh. Seite 42) | : 171 000.- |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Rechnerischer Ertragswert (sh. Seite 47) | : 171 000.- |
|---|--------------------|

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 41 – 42 durchgeführte Sachwertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 35 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Vergleichend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Dieses stützt den rechnerischen Sachwert

8.4 Marktanpassung

Lt. Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg, Seite 57 Pkt. 8.1 beträgt die Spanne für Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bei einem Bodenrichtwert von > 390.- €/m² bei einem vorläufigen Gebäude-Sachwert zwischen 0.- und 300.000.- € 1,31 bis 1,50

Auf Grund des rel. hohen Bodenrichtwertniveaus und des rel. geringen vorläufigen Gebäude-Sachwertes, halte ich einen Sachwertfaktor von 1,31 für angemessen

Verkehrswert demnach: 171.000.- € x 1,31 = 224.010.-/rd. **224.000.- €**

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (26.02.2026), ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Heidingsfeld, Fl. Nr. 161 : 224 000.- €

in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro

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, 11.03.2026

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

9.0 Anlagen

9.1 Wohnflächenberechnung (nach Wohnflächenverordnung WoFIV 2004)

Einheit: - Einfamilienhaus

| Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung) | Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) | | | Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFIV | | | Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m ² |
|---|---|---|------|--|---|---|---|
| | m | x | m | m | x | m | |
| Erdgeschoss | 8,50 | x | 6,25 | | | | 53,13 |
| Obergeschoss | 8,50 | x | 6,25 | | | | 53,13 |
| Grundflächensumme bei Fertigmaß | | | | | | | 106,26 |
| Grundflächensumme bei Rohbaumaß | | | | | | | 21,25 |
| (abzüglich 20 v. Hundert für Wände, Treppe, Putz usw.) | | | | | | | |
| Anrechenbare Wohnfläche | | | | | | | 85,01 |
| Wohnfläche g e r u n d e t | | | | | | | 85,00 |

9.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

| Gebäude: - Einfamilienhaus | | | | | | | |
|---|------|---|------|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| Gebäudeteil | m | x | m | Grundrissebene | | | |
| | | | | KG/UG m ² | EG m ² | 1.OG m ² | 2.OG m ² |
| Erdgeschoss | 8,50 | x | 6,25 | | 53,13 | | |
| Obergeschoss | 8,50 | x | 6,25 | | | 53,13 | |
| Dachgeschoss | 8,50 | x | 6,25 | | | | 53,13 |
| Summe | | | | | 53,13 | 53,13 | 53,13 |
| Brutto-Grundfläche (insgesamt) | | | | 159,39 m²/rd. 159,00 m² | | | |

9.3 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

| Gebäude: - Einfamilienhaus | | | | | | |
|--|-------|---|--------|---|-----------|-----------------------|
| Gebäudeteil | Länge | | Breite | | Höhe m | BRI m ³ |
| | m | x | m | x | | |
| Erdgeschoss | 8,50 | x | 6,25 | x | 2,85 | 151,41 |
| Obergeschoss | 8,50 | x | 6,25 | x | 2,75 | 146,09 |
| Dachgeschoss | 8,50 | x | 6,25 | x | 3,15 x ½ | 83,67 |
| Brutto-Rauminhalt (insgesamt) | | | | | | 381,17 |
| Brutto-Rauminhalt gerundet | | | | | | 381,00 |

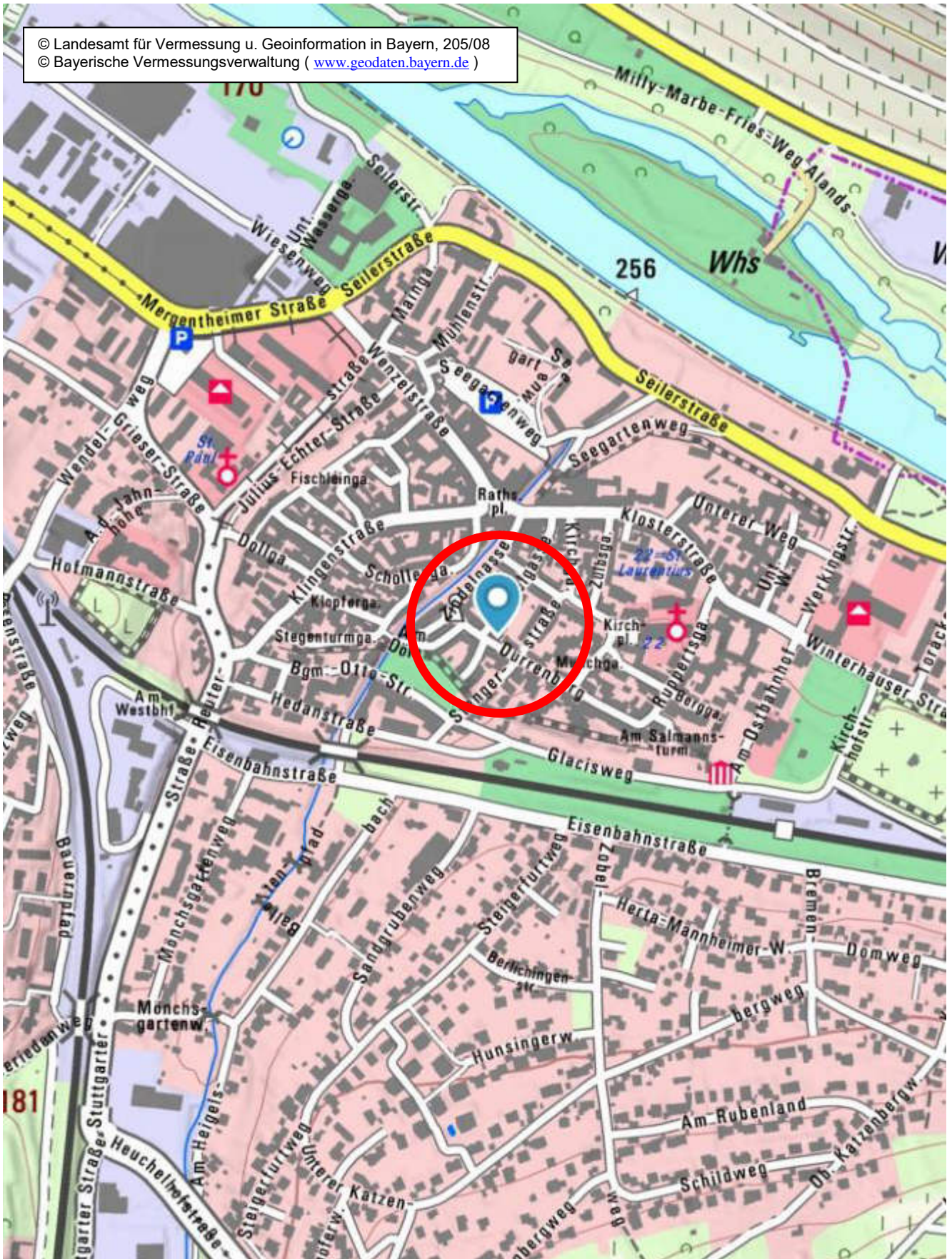
9.4 Straßenkarte



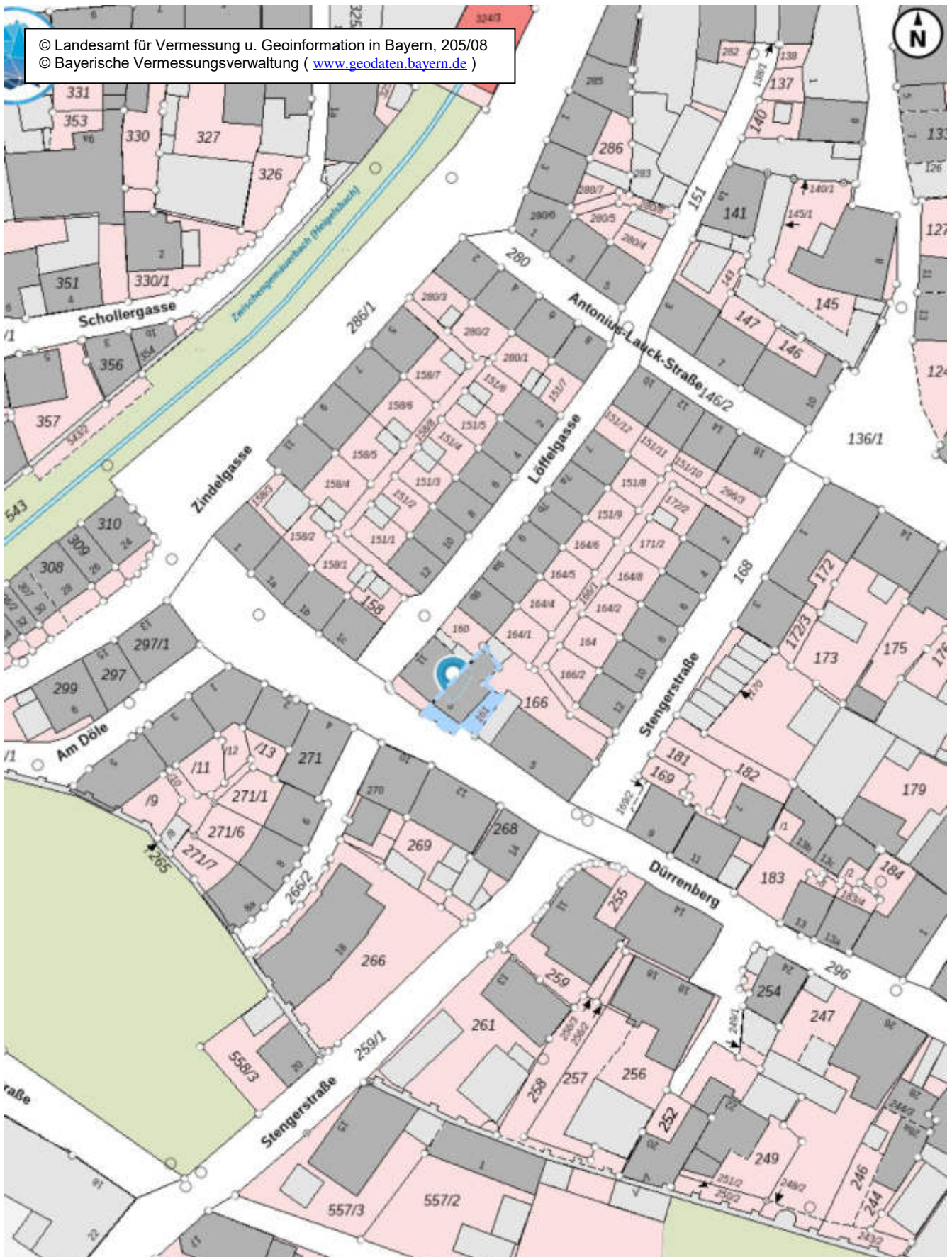
9.5 Luftbild



9.6 Ortsplan



9.7 Lageplan (M 1 : 1000)



9.8 Flächennutzungsplan



9.9 Freiflächengestaltungssatzung

Freiflächengestaltungssatzung



Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung - FGS)

vom 24.11.2021 / In-Kraft-Treten am 27.11.2021

Die Stadt Würzburg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.11.2021 aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1- 1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

Präambel

Ziel der Satzung sind die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Eine nachhaltige und hochwertige Freiflächengestaltung auf der Grundlage von allgemein geltenden Mindestanforderungen führt zu einer Sicherung der bedeutenden Ökosystemleistung des Stadtgrüns, der Erhöhung des Regenwasserrückhalts im Stadtgebiet sowie einer ausreichenden Anzahl von qualitativ hochwertigen Kinderspielplätzen.

Diese Mindestanforderungen tragen weiterhin dazu bei, dass gesunde und attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualitäten gefördert und erhalten werden. Im besiedelten Stadtgebiet werden außerdem wichtige ökologische und klimawirksame Funktionen gewahrt und gleichzeitig ein aktiver Beitrag zur innerstädtischen Biodiversität von Flora und Fauna geleistet.

Zudem bezweckt diese Satzung, die Schaffung der nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze sicherzustellen, sowie deren Gestaltung, Dimensionierung und Begrünung entsprechend zu reglementieren. Auf diese Weise wird dem wichtigen sozial- und gesellschaftspolitischen Anliegen Rechnung getragen. Die Umwelt ist kinderfreundlicher zu gestalten, wobei die Schaffung von geeigneten und ausreichenden Spielplätzen nicht ausschließlich eine Aufgabe der öffentlichen Hand, sondern auch eine Pflicht der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im unbeplanten Innenbereich und in beplanten Gebieten des gesamten Stadtgebiets für die unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt. Weiterhin ist die Satzung anzuwenden auf Bauvorhaben oder sonstige bauliche Maßnahmen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung als verfahrensfreies oder sonstiges Bauvorhaben errichtet, geändert oder durchgeführt werden.
- (2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt Würzburg im Sinne des Art. 81

Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), wie beispielsweise die Stellplatzsatzung, und die Baumschutzverordnung der Stadt Würzburg in der jeweils gültigen Fassung gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.

- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist fachgerecht herzustellen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten.

§ 2 Verpflichtung zur Vorlage prüffähiger Unterlagen

Zum Vollzug der Satzung ist im bauaufsichtlichen Verfahren beziehungsweise bauaufsichtlichen Antragsverfahren ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen (Freiflächengestaltungsplan), aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung gänzlich prüffähig hervorgeht.

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie Stellplätze, Flächen für die Feuerwehr oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzen-/Saatgutauswahl sollte bevorzugt auf heimische Arten ausgerichtet sein und hat nach den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/Nektarangebot und Raumwirkung zu erfolgen.

Dabei ist pro voller 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum I. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 18-20 cm) oder pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum II. oder III. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 16-18 cm, Obstgehölze 12 – 14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzgrube ist in mindestens 1,5-facher Breite des Ballens herzustellen. Bei Pflanzungen im Bereich von befestigten Flächen und auf Tiefgaragendächern ist eine Pflanzgrube mit einem Volumen von mind. 12 m³ auszuheben und mit speziellem Pflanzsubstrat zu verfüllen. Pro Baumstandort ist eine offene Baumscheibe mit einer Fläche von mind. 6 m² vorzusehen.

Bestandsbäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf diese Vorgaben anzurechnen. Darüber hinaus sind pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mind. 10 % der Fläche mit Sträuchern (mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm) zu begrünen.

Bei der Ausführung der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume und Gehölze sich entwickeln und ihre vorgesehene Funktion langfristig erfüllen können. Dahingehend ist entsprechend den Standortansprüchen die richtige Pflanzenauswahl, die korrekte Anlage der Pflanzgrube und Schaffung geeigneter Bodenverhältnisse, sowie die konsequente Pflege zu vollziehen. Dies ist insbesondere gegeben, soweit die Pflanzarbeiten gemäß den FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2 sowie der DIN 18916 in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt werden.

Erforderliche Baumpflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg und § 6 Abs. 4 können nicht angerechnet werden.

- (2) Zuwege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4 Vorgärten

Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch anzulegen. Die Auswahl an Pflanzen (Stauden / Gehölze) und des Saatgutes hat sich nach der Trockenheitstoleranz und dem Pollen- / Nektarangebot zu richten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschutz-/Traufstreifen entlang der Gebäudekante.

§ 5 Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

- (1) Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 10°) aller baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 10 m² sind zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht (ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen. Die Begrünung muss auf mind. 60% der Bruttogrundfläche des Daches erfolgen.
- (2) Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5°, vorbehaltlich der Belange des Denkmalschutzes und dahingehend der denkmalschutzrechtlichen Überprüfung, zulässig, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Absatz 1 dieses Paragraphen weiter besteht.
- (3) Die Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 40 cm Stärke bei Verwendung von mittelhohen Stauden und Sträuchern (0,5-1,5 m Endwuchshöhe) bzw. von mind. 60 cm Stärke bei Verwendung von großen Sträuchern (1,5 bis 5 m Endwuchshöhe) (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen und zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 100 cm vorzusehen.
- (4) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, die ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² keine Öffnungen aufweisen, mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet und fachgerecht angelegt und gepflegt werden. Dabei ist mind. eine Kletterpflanze pro 2,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Die offene Pflanzscheibe hat pro Kletterpflanze mindestens 0,5 m² zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat pro Standort mind. 1,0 m³ zu umfassen und muss mindestens 0,50 m tief sein.
Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen, sowie Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen.

§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze

- (1) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen, zugänglich und gefahrlos zu erreichen sind. Die Fläche muss ausschließlich den Kindern zur Verfügung stehen und so liegen, dass sie räumlich von den Wirtschaftsflächen des Grundstücks, wie beispielsweise dem Standplatz für Mülltonnen, den Fahrradabstellanlagen, den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, der Zufahrt

Freiflächengestaltungssatzung



für Garagen oder Stellplätze getrennt ist. Dies gilt auch, wenn der Kinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück, sondern in dessen unmittelbarer Nähe hergestellt wird.

- (2) Die Größe des Kinderspielplatzes ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Je angefangene 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Kinderspielplatz-Fläche nachzuweisen. Die Mindestgröße pro Kinderspielplatz beträgt jedoch 60 m² und darf nicht unterschritten werden.
- (3) Der Kinderspielplatz ist vielfältig, barrierefrei und sicher zu gestalten. Dies ist insbesondere gegeben, soweit die Gestaltung gemäß DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung erfolgt. Der Kinderspielplatz ist pro voller 60 m² mit mindestens einem Sandkasten beziehungsweise einer Sandspielfläche (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Als ortsfeste Spielgeräte kommen insbesondere Rutschen, Schaukeln sowie Klettergeräte und -einrichtungen in Betracht. Bei der Auswahl der Spielgeräte, deren Anordnung und Aufstellung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen zu beachten. Dies ist insbesondere erfüllt, soweit die Bestimmungen der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt wurden.
- (4) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen, die zu keinen erheblichen Gefährdungen führen können und ab einer Größe von mehr als 120 m² zu durchgrünen. Zur Schattenspendung ist pro voller 60 m² Spielplatzfläche mindestens ein bevorzugt heimischer, standortgerechter und ausreichend hitze- und trockenheitstoleranter Baum I. oder II. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen können nicht auf die in § 3 Abs. 1 geforderten Pflanzungen angerechnet werden. Die Pflanzungen und Gehölze dürfen keine Gefahren in sich bergen. Dies ist insbesondere gegeben, soweit bei der Auswahl von Pflanzen und Gehölzen die DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung beachtet wird.
- (5) Kinderspielplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Sofern eine Herstellung auf dem Baugrundstück selbst nachweislich nicht möglich ist, kann gestattet werden, Kinderspielplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, seine Benutzung für diesen Zweck dinglich gesichert ist und der Kinderspielplatz für die Kinder sicher zu erreichen und zu benutzen ist. „In der Nähe“ bedeutet, dass sich diese Fläche in einer Entfernung bis maximal 200 m Fußweg, sowie einem Einzugsradius von 175 m, vom Baugrundstück aus betrachtet, befinden darf.
- (6) Kann der Kinderspielplatz in begründeten Ausnahmefällen nachweislich nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe hergestellt werden, so kann die Verpflichtung nach dieser Satzung auch im Wege einer Ablöse erbracht werden. Hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

Es handelt sich vorliegend um eine Ermessensregelung. Dahingehend besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen.

Der Ablösebetrag bestimmt sich entsprechend den Kosten für die Herstellung der Kinderspielfläche in angemessener Höhe. Dahingehend ist pro Quadratmeter Spielfläche ein Geldbetrag von 150,00 € anzusetzen.

Freiflächengestaltungssatzung



Der Geldbetrag für die Ablöse wird für die Herstellung und Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet.

- (7) Kinderspielplätze und ihre Einrichtungen sind in benutzbarem und verkehrssicherem Zustand zu erhalten. Sie bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle. Diese Forderungen sind regelmäßig bei Einhaltung der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung erfüllt.
- (8) Weitere Anforderungen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO und nach weiteren Vorschriften bleiben unberührt.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind entweder in sockelloser und mind. 10 cm bodeneben passierbarer Bauweise oder mit ausreichend großen Spalten auszuführen.

§ 8 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 1) die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt,
- 2) die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
- 3) die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 - 5 an die Gestaltung von Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung nicht erfüllt,
- 4) die Anforderungen nach § 6 an die Gestaltung Freiflächen für Kinderspielplätze nicht erfüllt,
- 5) Einfriedungen entgegen den Anforderungen nach § 7 errichtet oder ändert,
- 6) entgegen § 4 Satz 2 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt und nicht entsprechend § 4 herstellt, begrünt oder bepflanzt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die in der Freiflächengestaltungssatzung aufgeführten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind bei der Stadt Würzburg, Fachabteilung Bauleitplanung, während der Sprechzeiten im Geschäftszimmer des Fachbereichs Stadtplanung, Beim Grafeneckart 1, 3. Stock, Zimmer 25, allgemein einsehbar.

9.10 Lichtbilder (vom 26.02.2026)





Blick in den Hof: von Südwesten nach Nordosten



Blick in Dürrenberg: von Nordwesten nach Südosten



Blick in Dürrenberg: von Südosten nach Nordwesten

9.11 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 |