



WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
der unbebauten Grundstücke in 97082 Würzburg
Flst. 1548 Nähe Mittlerer Steinbachweg
Flst. 1549 und 1550 Nähe Hoher Weg

Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 63/24

Objektart Flurstücke 1548 (1.000 m²) | 1549 (832 m²) | 1550 (830 m²)
Unbebaute Grundstücke, Landwirtschaftsfläche (Biotop)

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Sektion 1 | Blatt 8643
Gemarkung Würzburg | Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück 1548/2



Marktwert Flurstück 1548 **2.000 €**

Landwirtschaftsfläche (Biotop) | Nähe Mittlerer Steinbachweg

Marktwert Flurstück 1549 **1.700 €**

Landwirtschaftsfläche (Biotop) | Nähe Hoher Weg

Marktwert Flurstück 1550 **1.700 €**

Landwirtschaftsfläche (Biotop) | Nähe Hoher Weg

Wertermittlungstichtag 24.02.2025

Qualitätstichtag 24.02.2025

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	5
2.3	Grundlagen der Bewertung	6
2.4	Ausschlusskriterien	7
2.5	Gewährleistung	8
2.6	Urheberrecht	8
2.7	Literaturverzeichnis	9
2.8	Verwendete Abkürzungen	11
3	Grundbuch.....	13
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	13
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen	14
3.3	Altlasten/Kontaminierung	14
4	Beschreibung und Beurteilung	15
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	15
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage	16
4.3	Erläuterungen zum Grundstück	17
5	Berechnung	19
5.1	Bodenwert	19
6	Marktwert.....	21
7	Ergebnisübersicht.....	22
8	Anlage Fotodokumentation	23
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	Landwirtschaftsfläche	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Sektion 1 Blatt 8643 Gemarkung Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück 1548/2, Würzburg	
Objektanschrift	Nähe Mittlerer Steinbachweg Nähe Hoher Weg 97082 Würzburg	
Besonderheiten	Die Grundstücke sind Bestandteil der Biotoptypen Teilfläche WUE-1143-013, Gehölzbestände am südexponierten Hang oberhalb des Steinbachtalles zwischen Annaschlucht und Hinterem Johannishof, 100 % Anteil Mesophilales Gebüsch, naturnah (WX).	
Verpachtung	Die Bewertungsobjekt sind nicht verpachtet	
Verkehrswert nach § 194 BauGB	Flurstück 1548 Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Mittlerer Steinbachweg	2.000 €
	Flurstück 1549 Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Hoher Weg	1.700 €
	Flurstück 1550 Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Hoher Weg	1.700 €
Wertermittlungsstichtag	24.02.2025	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages

2.2.1 Anlass der Bewertung

Mit Beschluss vom 08.01.2025 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft Umweltamt Stadt Würzburg	vorhanden	17.02.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	10.10.2024

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 24.02.2025 statt.

Anwesende am Ortstermin

Herr xxx xxx (Miteigentümer)

Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

2.5 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

2.6 Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

2.7.2 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

2.8 Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

3 Grundbuch

Auszug vom: 10.10.2024
 Amtsgericht: Würzburg,
 Grundbuch von: Sektion 1,

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
	8643	1	Würzburg		1548	1.000,00
	8643	2/ zu1	Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück 1548/2			
	8643	3	Würzburg		1549	832,00
	8643	4	Würzburg		1550	830,00

Gesamtfläche 2.662,00
davon zu bewerten 2.662,00

Abteilung I, Eigentümer
 xxxxx xxxxx - zu 119/200 -
 xxxxx xxxxx - zu 81/200 -

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
8643	1	1	1548	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1548/2
8643	4	1, 2/ zu1, 3, 4	1548, 1549, 1550	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsvorsteigerungsvermerk, Die Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II

Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs

werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine weiteren wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Biotopkartierung (Stadt)

Die Bewertungsobjekte liegen innerhalb der Grenzen der Biotopkartierung Stadt (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt). Das Thema Biotopkartierung (Stadt) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope innerhalb der kreisfreien Städte.

Biotophaupt Nr. WUE-1143

Biotopteilflächen Nr. WUE-1143-013

Überschrift Gehölzbestände am südexponierten Hang oberhalb des Steinbachtals zwischen Annaschlucht und Hinterem Johannishof
Hauptbiotoptyp Mesophiles Gebüsch, naturnah (100 %)

Weitere Biotoptypen

Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen Ja

Schutz Par.39 Art.16 Ja

Erhebungsdatum 16.06.2000

Schutzkategorie Par.30 Art.23 D

Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23

Erläuterungen zu den Angaben https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf

Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

Überschwemmungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

Trinkwasserschutzgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Lärmbelastung

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Lärmbelastungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

3.3 Altlasten/Kontaminierung

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region/Ort

Großraumlage

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken).

Einwohnerzahl

rund 130.600

Ortsfunktion

Würzburg ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der Diözese Würzburg der Römisch-Katholischen Kirche.

Würzburg ist das Oberzentrum

der Planungsregion Würzburg, zu der die kreisfreie Stadt Würzburg und die Landkreise Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg gehören. Würzburg ist das dominierende Dienstleistungs- und Handelszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken und besitzt für diesen Raum eine oberzentrale Versorgungsfunktion für Güter des mittleren und gehobenen Bedarfs. Die wichtigsten Wirtschaftszweige bilden der Anlagen- und Maschinenbau, das Verlagswesen, die Druckindustrie und der Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich Würzburg als Forschungsstandort etabliert.

Verkehr

Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

Unternehmensstruktur

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co.KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumbachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg.

Industrie und Gewerbe sind

zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost.

Bildung

Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg zählt zu den zehn führenden Hochschulen in Deutschland und hat eine über 600 Jahre lange Tradition. 400 Professoren bilden hier in zehn Fakultäten rund 20.000 Studierende aus. In vielen Wissenschaftsbereichen gehört die Uni Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Die Fachhochschule Würzburg-

Schweinfurt ist eine Hochschule der modernen Wissensgesellschaft und die drittgrößte Fachhochschule in Bayern. Sie bietet mit 21 Diplom-, Bachelor- und Masterstudiengängen eine zukunfts- und marktorientierte Ausbildung mit hervorragenden Berufschancen an.

Arbeitsmarkt

In Würzburg, Stadt gab es am 30. Juni 2024 95.801 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Januar 2025 in Würzburg, Stadt 4,9 %, in Bayern 4,2 % und in Deutschland 6,4 %

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Stadtteil	Das Stadtgebiet Würzburg ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen.
Steinbachtal ist ein Stadtbezirk	und von Würzburg im Westen der Stadt.
Lage	Das Steinbachtal ist geographisch ein Seitental des Mains. Es zweigt südlich der Würzburger Altstadt linksmainisch in Richtung Guttenberger Forst ab. Nördlich davon erhebt sich der Nikolausberg, südlich der Dallenberg. Das Wohngebiet Steinbachtal erstreckt sich nördlich des Steinbachs, sowohl im Tal als auch am Hang des Nikolausbergs und am Roßberg (hinteres Steinbachtal).
Im Norden grenzen die Stadtbezirke Zellerau und Altstadt an, im Osten die Sanderau und Heidingsfeld und im Süden der Heuchelhof. Außerdem schließen im Westen die Gemeinden Höchberg und Reichenberg an sowie der Guttenberger Forst an.	
Einwohnerzahl Steinbachtal ca. 4.700	Würzburg ca. 130.600
Infrastruktur	Das Steinbachtal besteht zum Großteil aus Wald und ist von der Fläche her der größte Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte in Würzburg.
In direkter Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	
Bildung und Soziales	Im Steinbachtal befinden sich Dallenbergbad, Universitäts-Sportzentrum, Steinbachtal-Burkarder-Grundschule, KleinGanzGroß - Kath. Kindergarten St. Bruno und Schwesternaltenheim der Kongregation der Schwestern des Erlösers.
Am Main befinden sich unter anderem ein Ruderclub, Tennisclub, Reitverein, Tanzclub und noch weitere Sportmöglichkeiten. Ebenso spielen und trainieren die Würzburger Kickers in ihrem kleinen Stadion im Steinbachtal.	

Verkehr

Straßen	Am Main entlang verläuft die Mergentheimer Straße als wichtige Nord-Süd-Verbindung durch das östliche Steinbachtal. Die nördlichste Straße Richtung Osten ist die Leistenstraße, welche die Grenze zur Zellerau und Altstadt darstellt. In das mittlere Steinbachtal führen das Steinbachtal und der Waldkugelweg. Entlang der südlichen Grenze verläuft die B19.
ÖPNV	Die Buslinie 8S verläuft vom Zollhaus Steinbachtal zum einen ins Hintere Steinbachtal, als Buslinie 8W zum anderen zum Waldfriedhof. Straßenbahn-Linie 3 und Linie 5 verlaufen entlang der Mergentheimer Straße.
Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindung ins Stadtzentrum bzw. Richtung Westen befindet ist ca. 100 m entfernt.	

Grundstücke

Lage im Ort	Der Mittlere Steinbachweg verläuft als Stichstraße von der Hubertusschlucht zur Annaschlucht. Der Hohe Weg verläuft als Fußgängerverbindung zwischen Mittlerer Steinbachweg und Oberer Steinbachweg.
Die zu bewertenden Grundstücke liegen direkt nördlich der Gabelung zwischen Mittlerer Steinbachweg und Hoher Weg.	
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Gehölzflächen und teilweise lockere Wohnbebauung geprägt.

4.3 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines

Zu bewertend sind folgende unbebaute Grundstücke:

Flurstück 1548 mit 1000 m² Grundstücksfläche

Flurstück 1549 mit 832 m² Grundstücksfläche

Flurstück 1550 mit 830 m² Grundstücksfläche

Auf den Grundstücken befinden sich Teile historischer Weinbergsmauern.

Über die Grundstücke führt eine Niederspannungsleitung.

Biotopkartierung

Die Grundstücke sind Bestandteil der Biotoptypen Teilfläche WUE-1143-013, Gehölzbestände am südexponierten Hang oberhalb des Steinbachtals zwischen Annaschlucht und Hinterem Johannishof, 100 % Anteil Mesophiles Gebüsch, naturnah (WX).

Die südexponierten Hangbereiche zwischen Annaschlucht und Johannishof sind durch hohen Strukturreichtum und vielfältiger Nutzungsintensität gekennzeichnet. Zahlreiche intensiver genutzte Gärten wechseln mit aufgelassenen und wechselnd dicht mit Gehölzen eingewachsen Flächen.

Die Fläche ist ein dichtes von Waldrebe überwachsenes Gebüsch aus überwiegend Schlehe, Weißdorn und Rose. Ahorn, einzelne Eichen und Obstgehölze sind beigemischt.

Das Biotop ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 39 BNatSchG und Art.16 BayNatSchG gesetzlich geschützt.

Vegetation

Gemäß topografischer Karte Gehölz, Streuobst

Hinweis

Nachfolgenden Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie auf Angaben, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Flurstück 1548

Wirtschaftsart lt. Grundbuch: Landwirtschaftsfläche.

Erschließung

Grundstückszugang erfolgt direkt über die Straße Mittlerer Steinbachweg.

Abmessungen

ca. 10,5 m x 95 m

Topographie

Das Gelände steigt von Süd nach Nord um ca. 31 m

Bodenqualität

Wertklasse: LT5Vg bzw. LT4Vg:

Bodenart: LT = schwerer Lehm oder toniger Lehm

Zustandsstufe: 4 bzw. 5

Entstehung: Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig

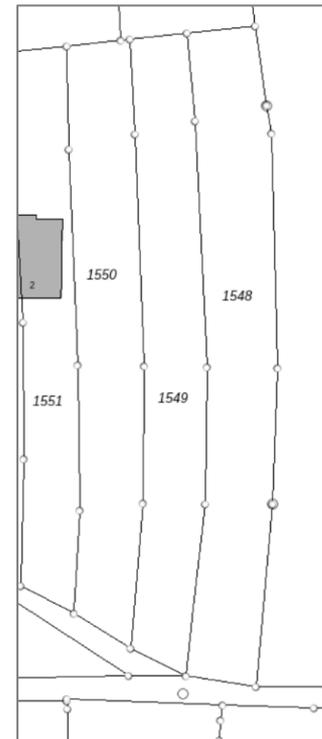
Wertzahl: -/30 Hack bzw. -/34 Hack

Tatsächliche Nutzung

Gehölz

Verpachtung

Verpachtungen sind nicht bekannt



Flurstück 1549

Wirtschaftsart lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche.
Auf dem Grundstück befindet sich eine eingefallen Holzhütte.

Erschließung

Grundstückszugang erfolgt direkt über die Straße Hoher Weg.

Abmessungen

ca. 9 m x 92 m

Topographie

Das Gelände steigt von Süd nach Nord um ca. 28 m

Bodenqualität

Wertklasse: LT5Vg bzw. LT4Vg:
Bodenart: LT = schwerer Lehm oder toniger Lehm
Zustandsstufe: 4 bzw. 5
Entstehung: Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig
Wertzahl: -/30 Hack bzw. -/34 Hack

Tatsächliche Nutzung

Gehölz

Verpachtung

Verpachtungen sind nicht bekannt

Flurstück 1550

Wirtschaftsart lt. Grundbuch: Landwirtschaftsfläche.

Erschließung

Grundstückszugang erfolgt direkt über die Straße Hoher Weg.

Abmessungen

ca. 9,5 m x 87 m

Topographie

Das Gelände steigt von Süd nach Nord um ca. 27 m

Bodenqualität

Wertklasse: LT5Vg bzw. LT4Vg:
Bodenart: LT = schwerer Lehm oder toniger Lehm
Zustandsstufe: 4 bzw. 5
Entstehung: Vg = Verwitterungsböden gesteinhaltig
Wertzahl: -/30 Hack bzw. -/34 Hack

Tatsächliche Nutzung

Gehölz

Verpachtung

Verpachtungen sind nicht bekannt



5 Berechnung

5.1 Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs-

und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. 1548	1.000	2,00					Ja	2.000
2	Flst. 1549	832	2,00					Ja	1.664
3	Flst. 1550	830	2,00					Ja	1.660

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT Flst. 1548 (gerundet) 2.000

BODENWERT Flst. 1549 (gerundet) 1.700

BODENWERT Flst. 1550 (gerundet) 1.700

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert (BRW)

Das Grundstück liegt innerhalb der Grenzen der Bodenrichtwertzone 117005.

Entwicklungszustand: LF (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)

Art der Nutzung: UN (Unland, Ödland und Biotope ohne landwirtschaftlichen Nutzwert)

Quelle

Gutachterausschuss der Stadt Würzburg / Stichtag 01.01.2024.

6 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 24.02.2025 auf:

Marktwert Flurstück 1548	2.000 €
Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Mittlerer Steinbachweg	
Marktwert Flurstück 1549	1.700 €
Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Hoher Weg	
Marktwert Flurstück 1550	1.700 €
Landwirtschaftsfläche (Biotop) Nähe Hoher Weg	

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 14.03.2025

.....
Gutachter: Helmut Rummel

7 Ergebnisübersicht

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert Flst. 1548	2.000
	Bodenwert Flst. 1549	1.664
	Bodenwert Flst. 1550	1.660
Marktwert (gerundet)	Ableitung vom Bodenwert	
	Bodenwert Flst. 1548	2.000
	Bodenwert Flst. 1549	1.700
	Bodenwert Flst. 1550	1.700
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	

8 Anlage Fotodokumentation

**Grenze Straße
Flst. 1548 und 1549**



**Grenze Straße
Flst 1548**



**Blick von Mittlerer Steinbergweg
auf Hoher Weg**



Grenze Flst. 1550 zu 1551



Bewuchs



Bewuchs



Grenze zu Flst. 1550/2



Grenze zu Flst. 1548/2



Bewuchs



Bewuchs



Bewuchs



Grenze Flst. 1550 zu 1551

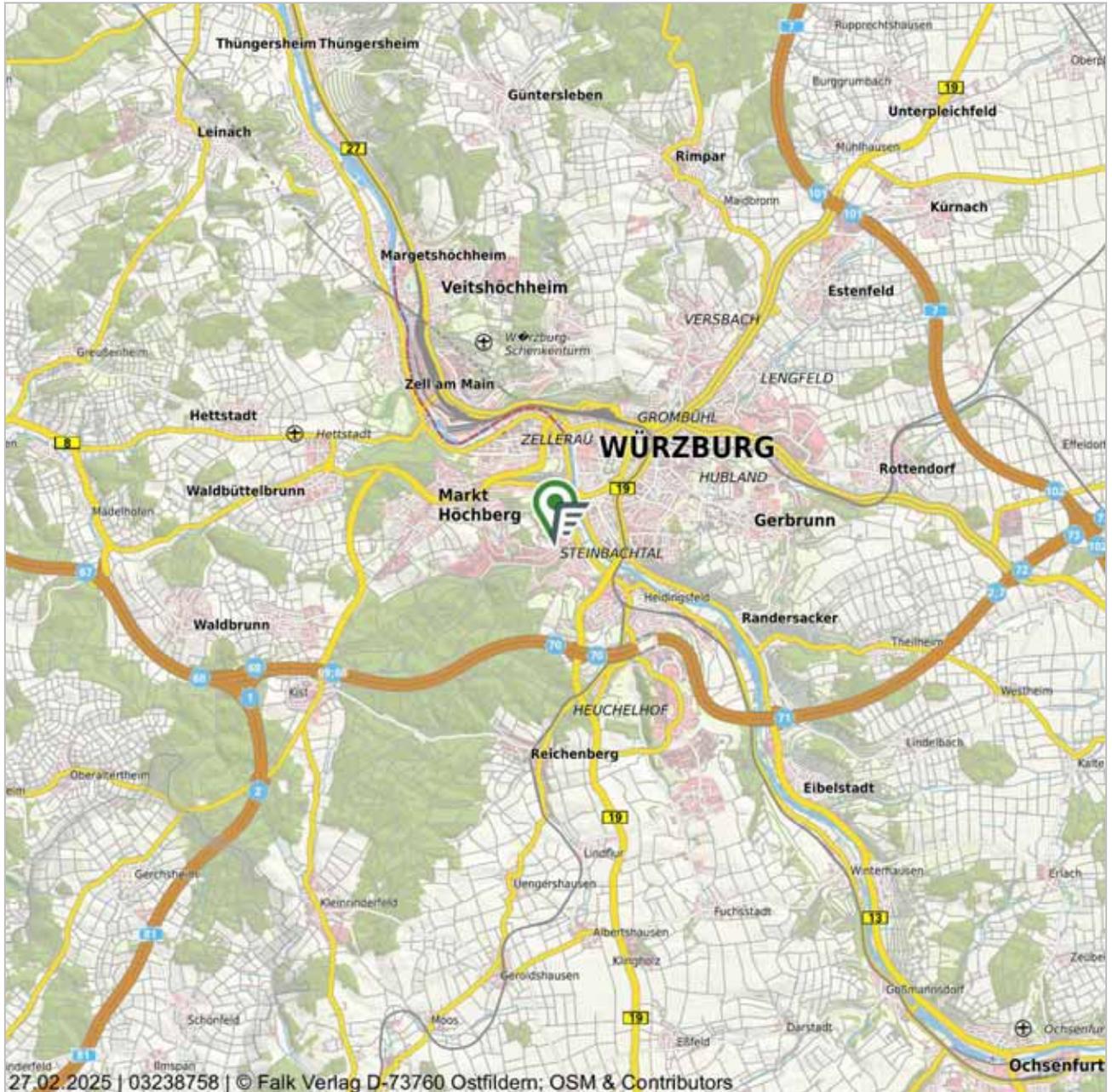


Grenze Flst. 1548 zu 1547



Grenze Flst. 1548 zu 1547





Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

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

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u. a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



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



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

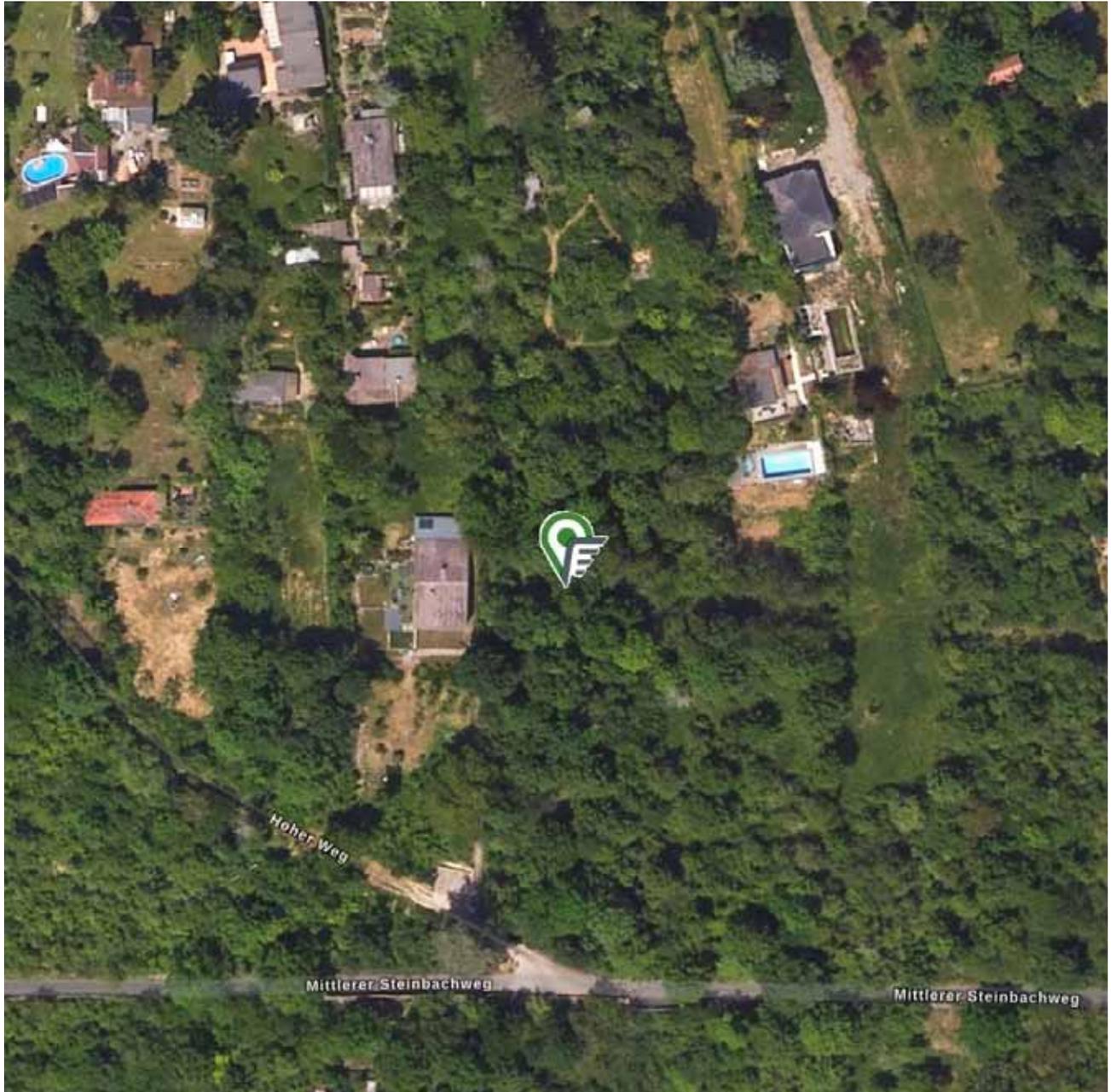
100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Februar 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)