Helmut Rummel
Dipl.-Ing. (FH) · Architekt · BDB
Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Banatstrasse 19
97078 Würzburg
fon (0931) 7840537
fax (0931) 7840538
rummel@architekt-rummel.de

WERTGUTACHTEN

über den Marktwert
des bebauten Grundstücks Baumgartenstr. 1 a | 97265 Hettstadt

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen 2 K 87/25

Objektart Flurstück Nr. 662/1 (547 m²) bebaut mit einem Einfamilienhaus (186,40 m² Wohnfläche), einem Carport und einem Holzschuppen

Grundbuch Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Hettstadt | Blatt 4632 | Gemarkung Hettstadt



Marktwert 468.000 EUR

Wertermittlungsstichtag	28.04.2026
Qualitätsstichtag	28.04.2026

_. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten 3

2 Allgemeine Angaben 4

2.1 Wertedefinitionen 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 10

3 Grundbuch 12

3.1 Erläuterungen zur Abteilung II 12
3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen 13
3.3 Altlasten/Kontaminierung 13

4 Beschreibung und Beurteilung 14

4.1 Erläuterungen zur Makrolage 14
4.2 Erläuterungen zur Mikrolage 14
4.3 Gebäudebeschreibung 16
4.4 Baubeschreibung 17

5 Verfahrenswahl 19

6 Berechnung 20

6.1 Bodenwert 20
6.2 Sachwert 22
6.3 Ertragswert 24

7 Marktwert 27

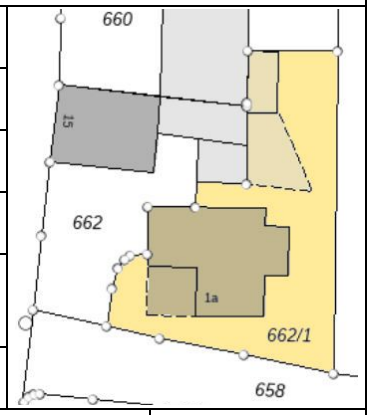
8 Informationen zu den Vorschlagswerten 28

9 Ergebnisübersicht 29

10 Anlage Fotodokumentation 30

Grundrisse | Ansichten
Übersichtskarte Falk
Stadt-/Straßenkarte Falk
Flurkarte Bayern
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Flurstück Nr. 662/1 (547 m²) bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Carport und einem Holzschuppen	
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Hettstadt Blatt 4632 | Gemarkung Hettstadt	
Objektanschrift	Baumgartenstr. 1 a | 97265 Hettstadt	
Baujahr	1989	
Wohnfläche	186,40 m²	
Zubehör	Kein Zubehör	
Vermietung	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbstgenutzt	
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt	
Verkehrswert	Nach § 194 BauGB	**468.000 €**
Wertermittlungsstichtag	28.04.2026	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

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 stehen-den Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-folge 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 Commitee 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 22.12.2025 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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 Brennstoffemissionshandelsgesetzt 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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFlV: 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 des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	21.07.2025
Auskunft Umweltamt Landkreis Würzburg	vorhanden	19.02.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	26.11.2025
LRA WÜ Bauakte 1987/793	vorhanden	17.08.1987
LRA WÜ Bauakte 1987/795	vorhanden	30.06.1987
Notarurkunde Bebauungsbeschränkung	vorhanden	12.10.1989

2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 28.04.2026 statt.

Anwesende am Ortstermin
Herr xxx xxx (Eigentümer)
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 2 Ausfertigungen übergeben.

2.7 Literaturverzeichnis

2.7.1 Verwendete Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

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.

2.8 Verwendete Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
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
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

3 Grundbuch

Auszug vom: 26.11.2025
Amtsgericht: Würzburg
Grundbuch von: Hettstadt

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche *(m²)*
99	4632	9	Hettstadt		662/1	547,00

Gesamtfläche	547,00
davon zu bewerten	**547,00**

Abteilung I, Eigentümer
xxxxx xxxxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
99/4632	7	9	662/1	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung 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
Abteilung II des Grundbuches von Flst. 662 enthält Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 662/1 gemäß Bewilligung vom 12.10.1989.

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.

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	Bayern, Landkreis Würzburg
Einwohnerzahl	rund 165.900
Landkreis	Der Landkreis Würzburg liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden die Landkreise Main-Spessart und Schweinfurt, im Osten die Landkreise Kitzingen und Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und im Süden und Westen der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis. Die kreisfreie Stadt Würzburg ist ganz vom Landkreis Würzburg umgeben.
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	Die ausschließlich mittelständische Unternehmensstruktur zeigt Schwerpunkte im Maschinen- und Anlagenbau, in der Natursteingewinnung und -verarbeitung, im Lebens- und Nahrungsmittelbereich, bei Logistikunternehmen und im Textilbereich. Namhafte Unternehmen haben sich in Spezialbereichen wie Druck, Optik, Spielplatzanlagen Bootsbau und Kfz-Zulieferung etabliert. Für Kreativität und Forschung stehen zwischenzeitlich zahlreiche Firmen und Existenzgründer in den Bereichen Information & Kommunikation, Bio-, Umwelt- und Medizintechnologie.
Bildung	Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sind in allgemeinen und berufsbildenden Schulen, in zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen, vor allem aber in der zwischenzeitlich auch technisch ausgerichtete Universität Würzburg und der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt sowie in den anwendungsorientierten außeruniversitären Einrichtungen gewährleistet.
Arbeitsmarkt	Im Landkreis Würzburg gab es am 30. Juni 2025 40.249 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Januar 2026 im Landkreis Würzburg 3,2%, in Bayern 4,4% und in Deutschland 6,6%

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ort

Gemeinde	Hettstadt ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt (mit den Gemeinden Hettstadt und Greußenheim). Hettstadt gliedert sich in zwei Ortsteile Hettstadt und Hettstadterhof.
Lage	Hettstadt liegt nördlicher der Bundesstraße 8 auf einem Hochplateau am linken Mainufer. Die Gemarkung Hettstadt grenzt im Norden an Leinach, im Westen an Greußenheim, im Südwesten an Waldbüttelbrunn und im Osten an Zell am Main.
Einwohnerzahl	ca. 5.200 Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt ca. 3.600 Gemeinde Hettstadt
Infrastruktur	Neben mehreren Ärzten befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie diverse Handels- und Dienstleister der verschiedensten Bereiche im Ort.
Bildung und Soziales	Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden.
Freizeitgestaltung	Hettstadt verfügt über eine Mehrzweckhalle, Sportheim, Sportplätze, Tennisplätze, Beach-Volleyball-Feld, Freizeitgelände mit Basketballkörben und Skateanlagen.

Verkehr

Entfernungen	Würzburg 12 km | Marktheidenfeld 20 km

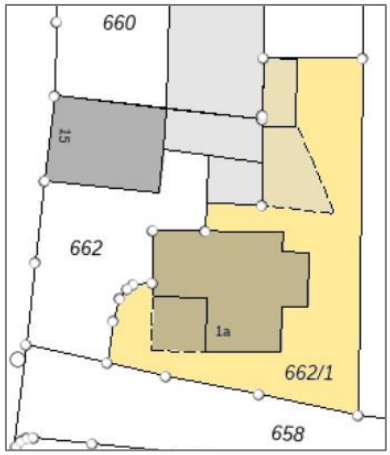
Straßen	B8 Entfernung 3 km B27 Entfernung 5 km BAB3 Entfernung 8 km BAB81 Entfernung 13 km
Bahn	kein direkter Anschluss
ÖPNV	Busverbindung nach Würzburg und Greußenheim nächste Bushaltestelle 150 m

Grundstück

Lage im Ort	Das zu bewertende Objekt liegt am südlichen Ortsrand, ca. 50 m nördlich der Staatsstraße 2298.
Nachbarschaft	Die unmittelbare Nachbarschaft wird hauptsächlich durch 1- und 2-geschossige Wohnbebauung geprägt.
Immissionen	südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m ein Beach-Volleyball-Feld.
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und unterliegt somit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Grundstücksgröße	547 m²
Straßenfront	ca. 25 m
Grenzbebauung	Grenzbebauung Nebengebäude zu Flurstück 893
Zuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Ebenheit	nahezu ebenes Grundstück
Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	Straße asphaltiert ohne Gehwege
Straßenzugang	Zugang zum Grundstück direkt über Baumgartenstraße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

4.3 Gebäudebeschreibung

Allgemeines



Das zu bewertende Grundstück Nr. 662/1 hat eine Größe von 547 m² und ist mit einem Einfamilienhaus (186,40 m² Wohnfläche), einem Carport und einem Holzschuppen bebaut.

Am 30.06.1987 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Abbruch einer Scheune und PKW-Garage".
Am 17 08.1987 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum „Neubau eines Einfamilienwohnhauses".
Die Baufertigstellung wurde am 29.05.1989 beim Landratsamt Würzburg angezeigt.
Die tatsächliche Bebauung weicht von der baurechtlichen Genehmigung ab: Für Carport und Holzschuppen konnten keine baurechtlichen Genehmigungen recherchiert werden. Eine evtl. nachträgliche Baugenehmigung ist nicht selbstverständlich und hängt von der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden ab. Nach erster Einschätzung scheint eine Genehmigungsfähigkeit der abweichenden Bebauung nicht gegeben zu sein, da die Maße für verfahrensfrei errichtbare Gebäude überschritten und anfallenden Abstandsflächen in westlicher und nördlicher Richtung nicht eingehalten werden. Es erfolgt ein wertneutraler Ansatz der abweichenden Bebauung.
Die Bewohner stimmen einer Veröffentlichung von Fotoaufnahmen des Innenbereichs nicht zu.

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

Wohnhaus
Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus verfügt über Kellergeschoss als Sockelgeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss ohne Kniestock mit Satteldach 45° Dachneigung und 4 Schleppdachgauben. Hauszugang mit Treppenhaus befindet sich in einem unterkellerten eingeschossigen Anbau mit Pultdach 22° Dachneigung im Osten auf Niveau Erdgeschoss und ist über eine Außentreppe (10 Stufen) erreichbar.
Im Erdgeschoss befinden sich Treppenhaus EG/KG mit Windfang, Diele mit Spindeltreppe EG/DG, Ess- und Wohnzimmer jeweils mit Zugang zur Terrasse, Küche, Speis, Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC.
Im Dachgeschoss befinden sich Galerie mit Treppe EG/DG, 3 Schlafzimmer, Bad, HWR und Abstellraum.
Im Kellergeschoss befinden sich Treppenhaus EG/KG mit Flur, Sauna, WC, 4 Kellerräume, Heizungsraum und Öllager.

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2016	Modernisierung Kachelofen
2023	Modernisierung Öl-Brenner der Heizungsanlage
2024	Modernisierung EG Bad

Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
Das Objekt befindet sich in gutem Zustand. Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt.
Im Kellergeschoss befindet sich eine WC-Anlage unterhalb der Rückstauebene. Unter der Rückstauebene liegenden Anschlüsse sind gegen Rückstau aus dem Gemeindekanal abzusichern. Bei Einbau von Toiletten unter der Rückstauebene ist eine Hebeanlage zu installieren. Es wurde kein vorschriftsmäßiger Rückstauschutz vorgefunden.

Der aktuelle Gebäudezustand wird durch angesetzte Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Energieausweis
wurde nicht vorgelegt

Beitrags- und Abgabensituation
Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

Vermietung
Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbstgenutzt.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und basiert auf Auskünften des Eigentümers, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung bzw. auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

Rohbau	
Kellerwände	SHB 36,5 cm
Außenwände	Leichtziegelmauerwerk 36.5cm
Decken	Beton B25 / Holzbalkendecke
Treppe	Stahl-Zweiholmtreppe mit Holzstufen und Holzstabgeländer
Dach	Holz-Satteldach
Dachhaut	Betondachsteine
Treppen	UG-EG Massiv B25 | EG-DG Spindeltreppe Holz
Ausbau	
Fenster	Holz mit Isolierverglasung
Haustüre	Holz mit Seitenteil verglast
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden grau
Innentüren	Türblätter und -zargen holzfurniert
Bäder	EG Bad: WC, WT, BW, DU | EG WC: WC, WT DG Bad: WC, WT, BW, DU | DG Garage: WC, WT, DU KG: WC, WT, DU
Bodenbeläge	Fliesen: EG Fliesen außer Schlafen, DG Bad, KG außer Abstellen Laminat: EG Schlafen Betonsteinpflaster: KG Abstellen
Wandbekleidung	Tapeten gestrichen
Decken-/Dachbekleidung	Holz: EG Diele/Essen, Küche, Wohnen, DG außer Kind III Tapete/Anstrich: EG Schlafen, Bad, WC, WF, DG Kind III
Technik	
Elektro	gemäß der Bauzeit
Heizung	Öl-Zentralheizung Fröhling E N 25 | 25 kW | Baujahr 1987 Brenner: Buderus Logatop, BE-A 1.1 – 17 | Baujahr 2023 Letzte Überprüfung nach §1 KÜO am 12.11.2025 ohne Mängel Wärmeübertragung EG außer Eltern Fußbodenheizung Wärmeübertragung KG/DG Kompakt-Heizkörper
Warmwasser	über Heizungsanlage Letzte Überprüfung nach §14 BImSchV am 12.11.2025 ohne Mängel
Öltank	Kunststofftanks 4.000 Liter im KG
Kachelofen	in EG Wohnen | Buderus Kandern | 8 kW | Baujahr 2016
Zubehör	kein Zubehör
Außenanlagen	
Hauszugang/Hoffläche	Betonsteinplatten
Terrasse	Natursteinfliesen
Einfriedung	zur Straße Sockelmauer/Pfeiler mit Natursteinverblendung und Stahlzaun
Bepflanzung	Rasen, Büsche, Sträucher, Hecken

Brutto-Grundfläche
Brutto-Grundflächen (BGF) werden nach DIN 277 (2005-02) auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt und erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit.

Wohnhaus		
Kellergeschoss	=11,99*12,855+4,365*2,665	165,76 m²
Erdgeschoss	=11,99*12,855-4,605*5,365+(4,365+1,85)*2,665	145,99 m²
Dachgeschoss	=11,99*12,855-4,605*5,365	129,43 m²
Wohnhaus		**441,18 m²**

Wohnfläche
Wohnflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen und ggf. ergänzt bzw. angepasst. Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Wohnhaus	
UG Sauna	4,55 m²
EG Windfang	5,10 m²
EG Diele	14,90 m²
EG WC	1,90 m²
EG Bad	8,34 m²
EG Eltern	14,65 m²
EG Wohnen	29,38 m²
EG Essen	12,68 m²
EG Küche	14,48 m²
EG Speis	1,90 m²
DG Kind 1	13,87 m²
DG Bad	7,65 m²
DG HWR	5,66 m²
DG Kind 2	12,96 m²
DG Galerie	10,65 m²
DG Kind 3	15,90 m²
DG Abstellen	2,01 m²
abzgl. 3%	-5,30 m²
EG Terrasse 1/2	15,12 m²
Wohnhaus	**186,40 m²**

5 Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das zur Bewertung geeignetste Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Bei der Sachwertberechnung werden Bauweise und Ausstattung durch die Wahl der Normalherstellungs-kosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ertragswertverfahren wird jedoch lediglich nachrichtlich durchgeführt, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

6 Berechnung

6.1 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 des Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücks-merkmale 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 heran-gezogen 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 Vergleichs-wertverfahren 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 markt-übliche 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 Grundstücks-zustand 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**		**rentier-**	**Bodenwert**
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Flst. 662/1	547	130,00					Ja	71.110

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

BODENWERT (gesamt) **71.110**

Entspricht 15% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flst. 662/1

Bodenrichtwert: 130,00 EUR/m²
Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024

6.2 Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außen-anlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vor-läufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungs-objekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Her-stellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.		Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
	Gebäude		jahr	*Jahre*		*Anzahl*	*EUR*	*%BNK*	*Ansatz*	*%*	*EUR*
1	Wohnhaus	1	1989	80	43	441,18 m² BGF	1.299	17,00	Linear	46,25	360.403
											Σ 360.403

** Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**360.403**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00%	18.020
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**378.423**
+ Bodenwert		71.110
Vorläufiger Sachwert		**449.533**
± Marktanpassung	4,00%	17.981
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**467.514**
SACHWERT		**467.514**

6.3 Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grund-lage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Boden-werts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins-satzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungs-gemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grund-stücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Ver-pachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrück-ständen oder bei vorübergehendem Leerstand an-fallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert

angesetzte Mieten
Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.
Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Objektbeschreibung).

Liegenschaftszinssatz
Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint der angesetzte Liegenschaftszinssatz als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w	1	Wohnen	43	2,40	1	186,40		8,73	19.527	1.650
w	1	Stellplätze außen	43	2,40	2			28,05	673	57
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 43	Ø 2,40	Σ 1	Σ 186,40			Σ 20.200	Σ 1.707

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude			EUR/m²		EUR			CO_2	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	14,40	0,40	367,00	1,87	2,00				17,63
w	1	Stellplätze außen	32,00		48,00	14,26	2,00				25,85

** Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten* *Ø 17,90*

Ertragswert (Marktwert)

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	In Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung	*EUR/a*	*EUR/a*	*EUR/a*	*EUR/a*	*EUR/a*		*EUR*
w	1	Wohnen	19.527	3.443	16.084	1.650	14.434	26,6390	384.507
w	1	Stellplätze außen	673	174	499	57	442	26,6390	11.774
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 20.200	Σ 3.617	Σ 16.583	Σ 1.707	Σ 14.876		Σ 396.281

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**396.281**
+ Bodenwert	71.110
ERTRAGSWERT	**467.391**

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	*Fläche (m²)*	*RoE (EUR)*	*Fläche (m²)*	*RoE (EUR)*
1	Wohnhaus	186,4	20.200		
		Σ 186,4	Σ 20.200	Σ	Σ

Gesamte WNFl. (m²)	**186,4**
Gesamtrohertrag (EUR)	**20.200**

7 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 28.04.2026 auf:

468.000 EUR

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: 30.04.2026……..
Gutachter: Helmut Rummel

8 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	97265 Hettstadt
Straße, Hausnummer	Baumgartenstr. 1 a
Einwohnerzahl	3.633
Lage (Wohnen)	sehr schlecht (im Verhältnis zum Kreis) schlecht (im Verhältnis zum Land)
Grundstückswert	**130,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung	gemischte Bauflächen
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Würzburg zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Marktanpassung	**4 %**
Bemerkungen	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 306 Vergleichsobjekten im Kreis Würzburg. Zu 33 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor. Zur Verbesserung der Aussagekraft wurden zusätzlich Daten zu 273 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2025 berücksichtigt.
Quelle	on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
Vergleichsmieten	
Wohnen –	**8,73 €/m²** (Spanne: 8,06 – 9,46 €/m²; Typ: Neuvertragsmieten)
Bemerkungen	Es wurden 1375 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stellplatz (außen)	**28,05 €/Stellplatz** (Spanne: 20,48 – 38,41 €/Stellplatz)
Bemerkungen	Es wurden 965 Objekte im Umkreis von 7,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
Liegenschaftszinssatz	**3,44 %** (Spanne: 1,50 % – 4,00 %)
Bemerkungen	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2026. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

9 Ergebnisübersicht

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		**Marktwert** § 194 BauGB
Werte	Bodenwert	71.110
	Sachwert	467.514
	Ertragswert	467.391
	Vergleichswert	374.850
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	**468.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.	2.510
	x-fache Jahresmiete	23,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,32%
	Nettorendite (ReE/x)	3,54%
Mietfläche	Wohnfläche	186,4m²
	Nutzfläche	
	Σ	186,4m²
Ertrag	Jahresrohertrag	20.200
	Jahresreinertrag	16.583
Liegenschaftszins	Wohnen	2,40%
	Gewerbe	
	i.D.	2,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,90%
	Gewerbe	
	i.D.	17,90%

10 Anlage Fotodokumentation

Ansicht Südosten



Ansicht Süden



Ansicht Südwesten



Ansicht Westen



Hofeinfahrt Südosten



Carport



Ansicht Osten

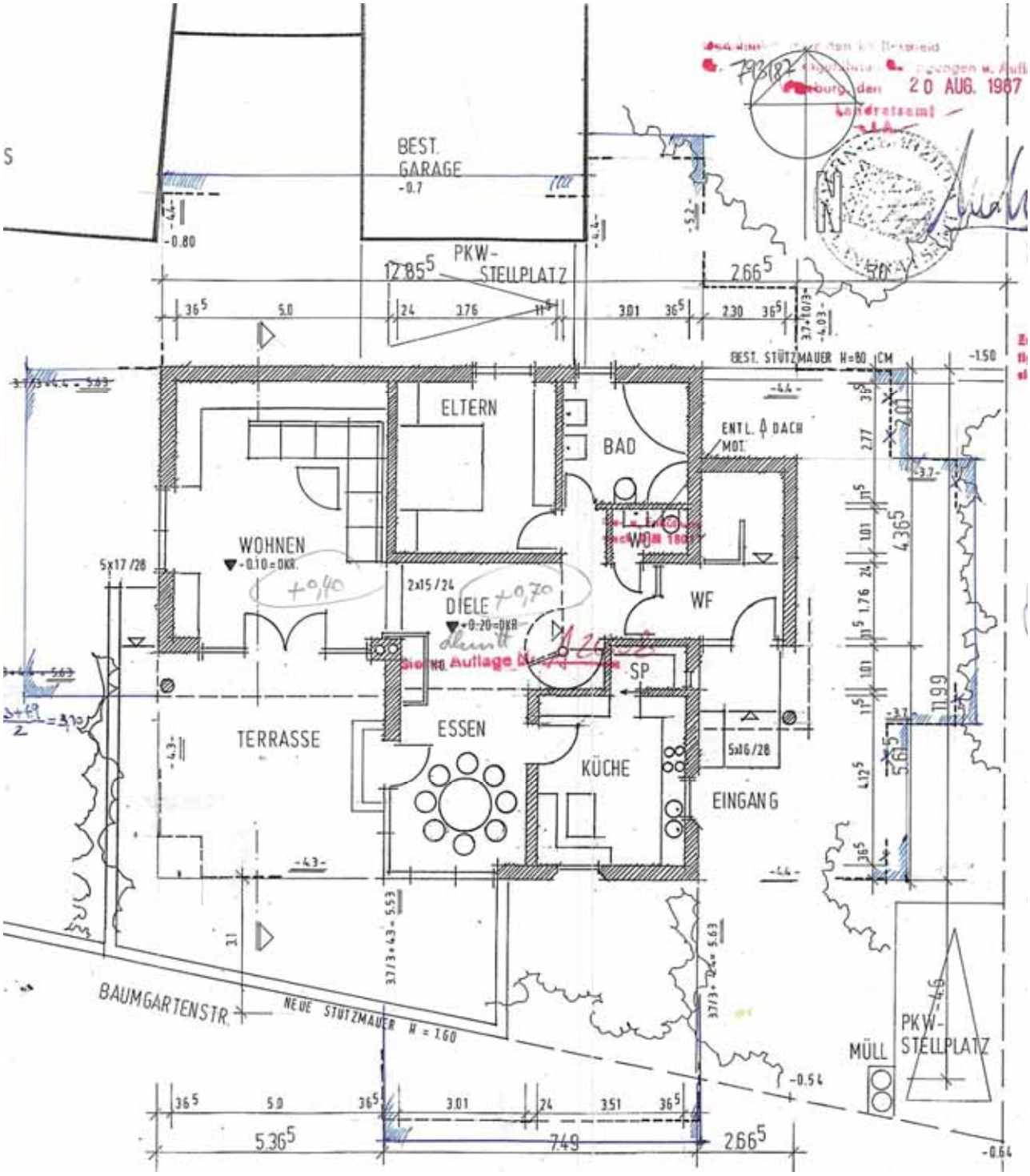


Ansicht Norden

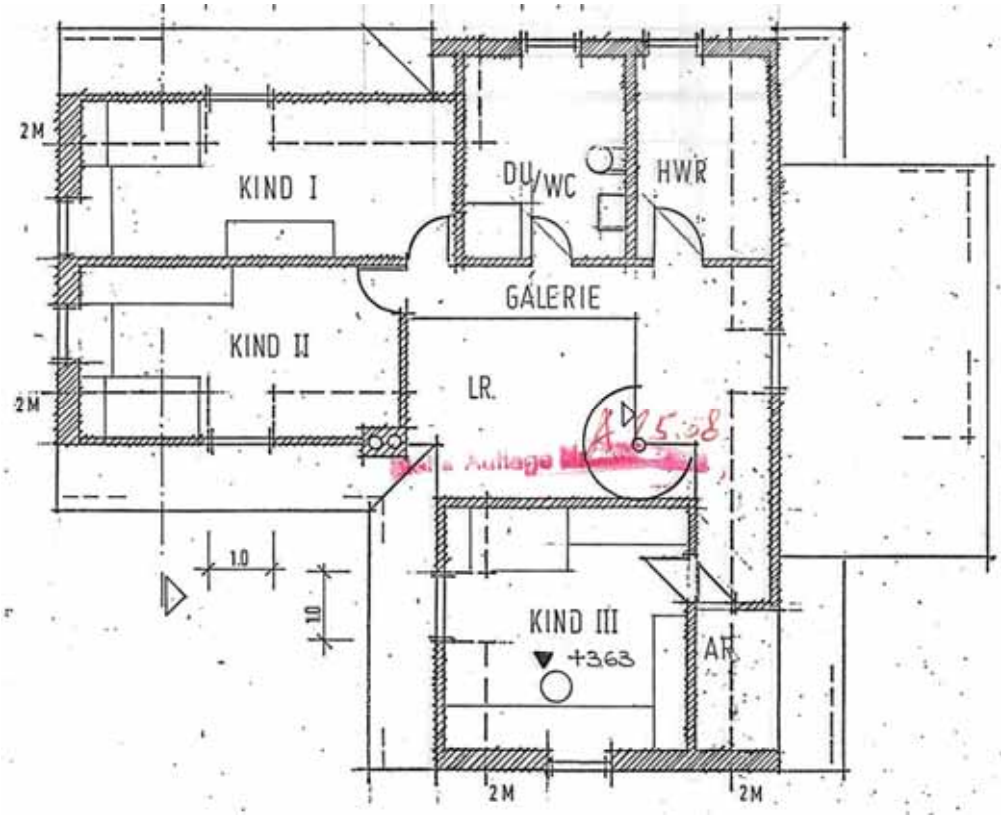


Garten Nordosten

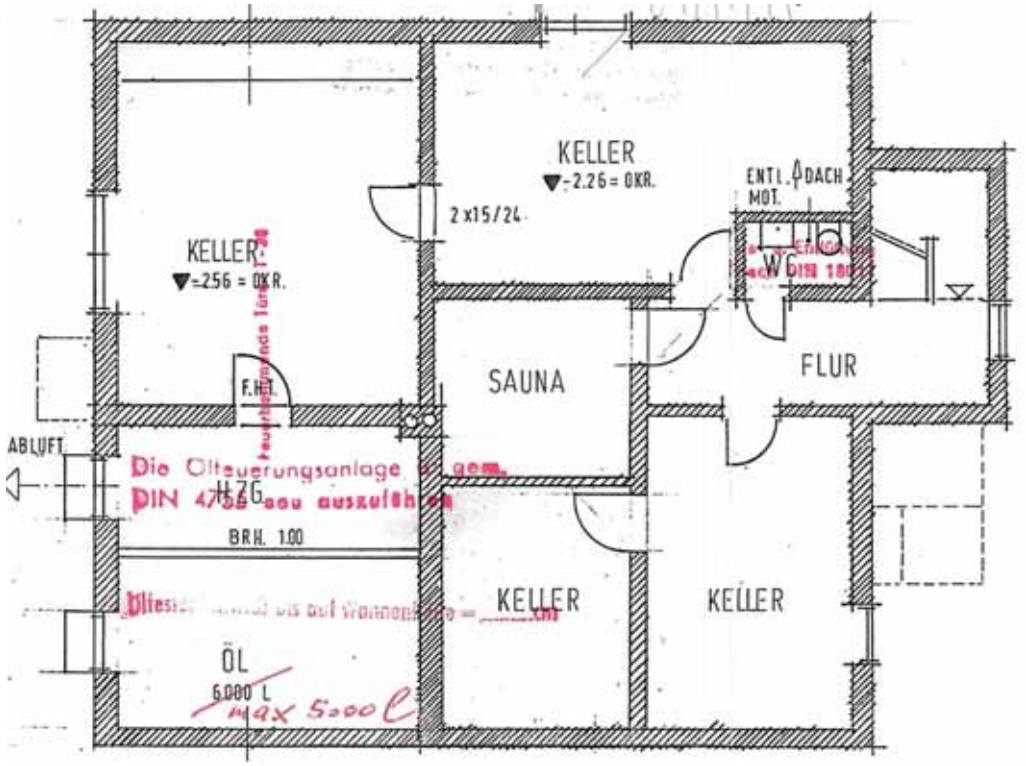




Erdgeschoss



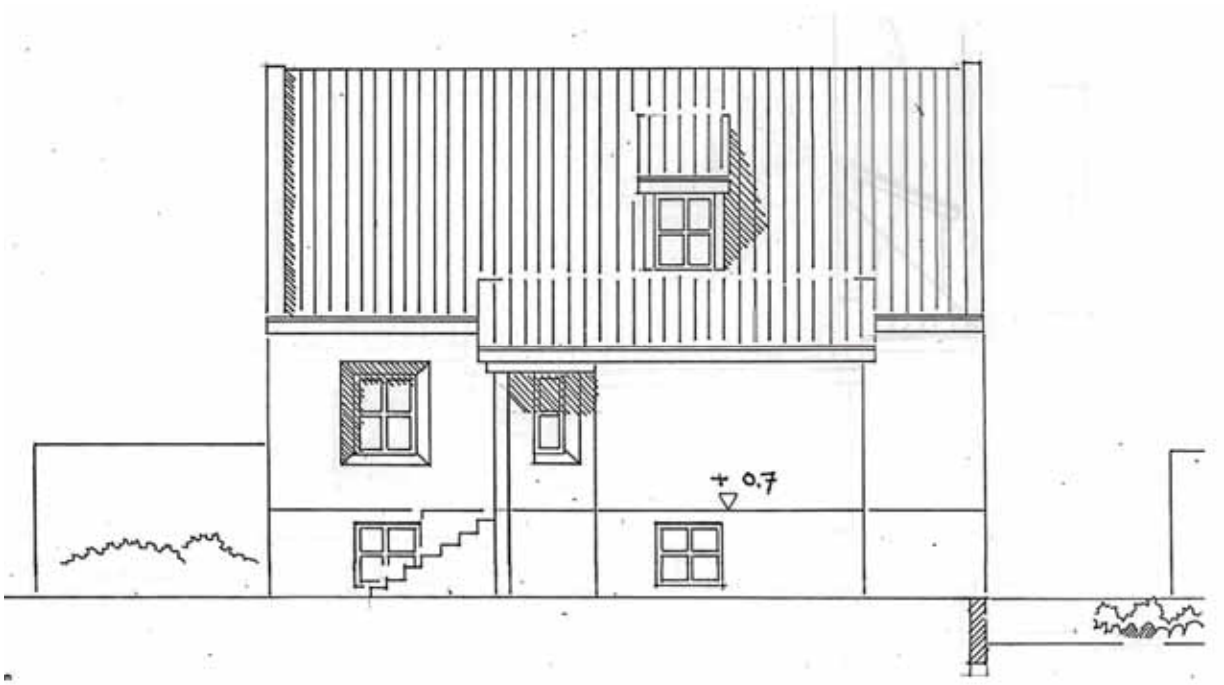
Dachgeschoss



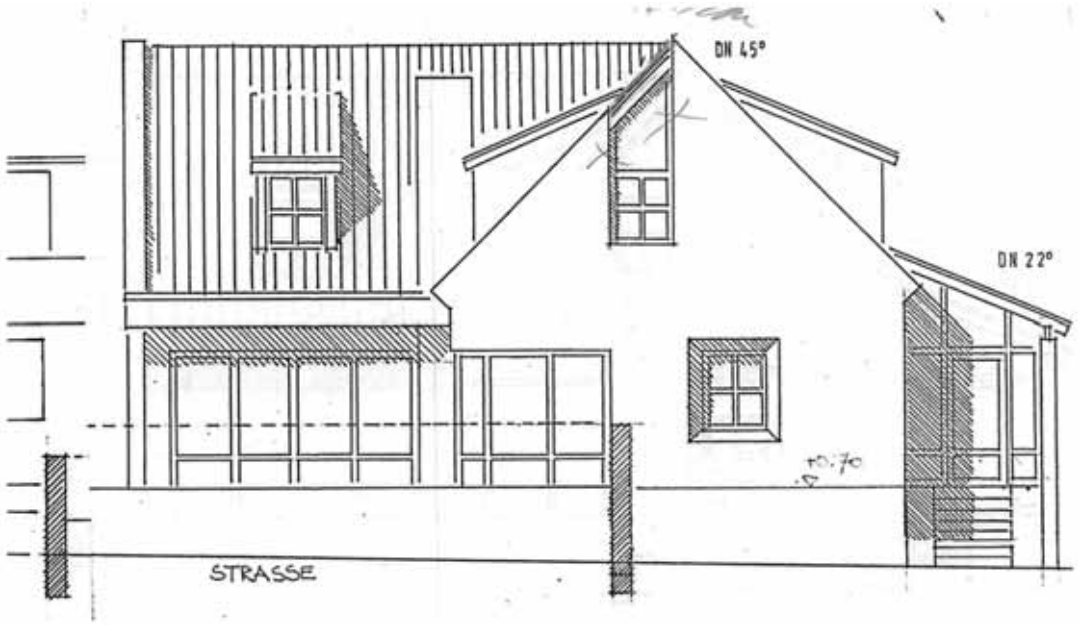
Kellergeschoss



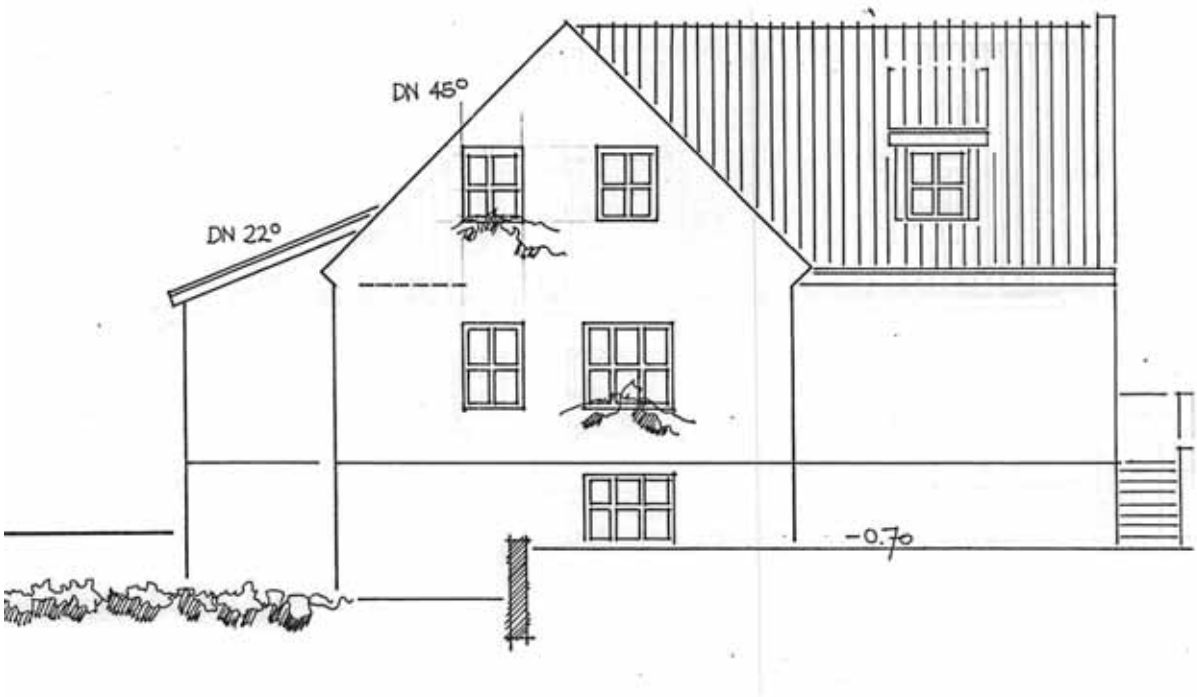
Westen



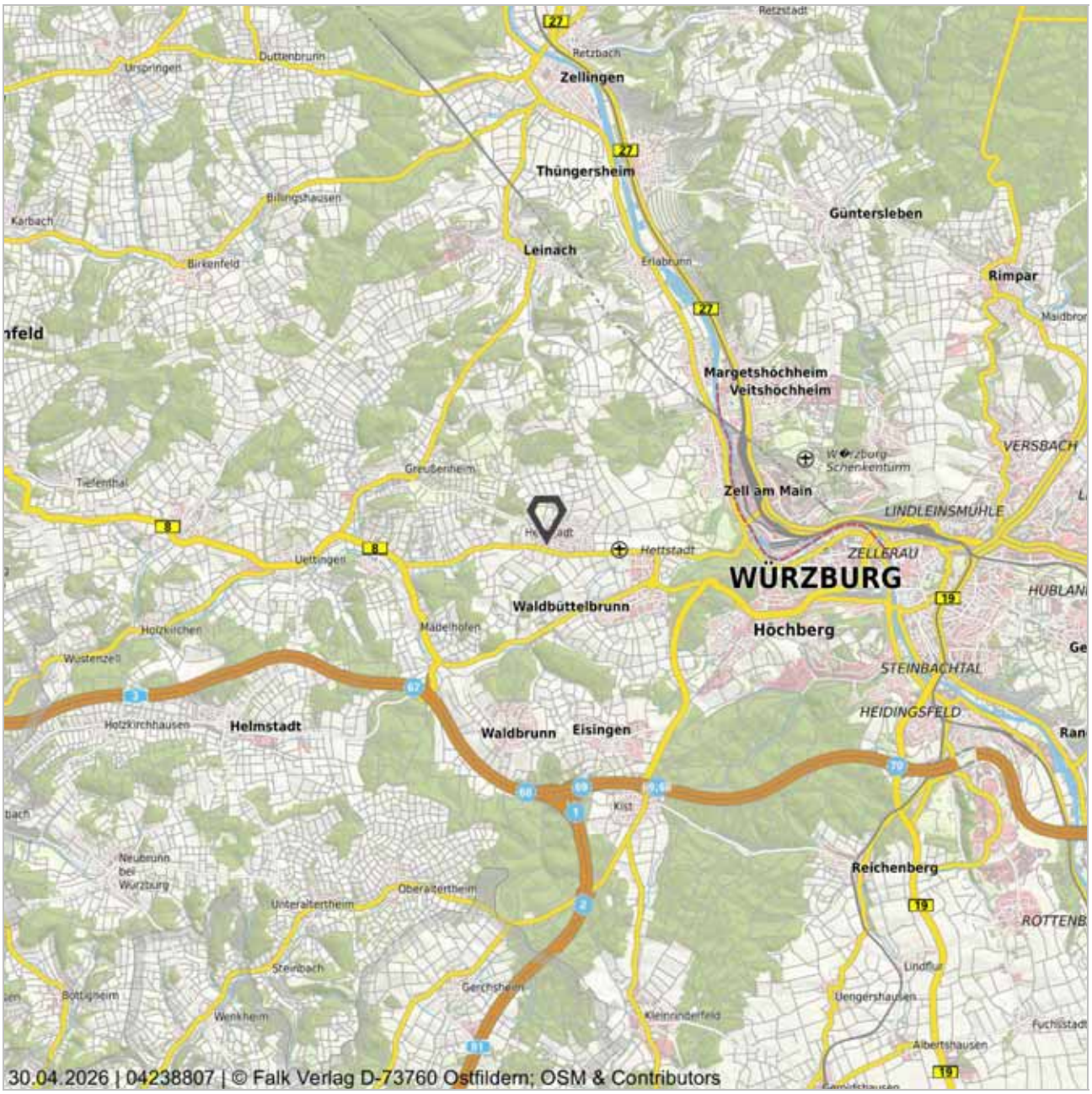
Osten



Süden



Norden



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 Gemeindenamen 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: 2026

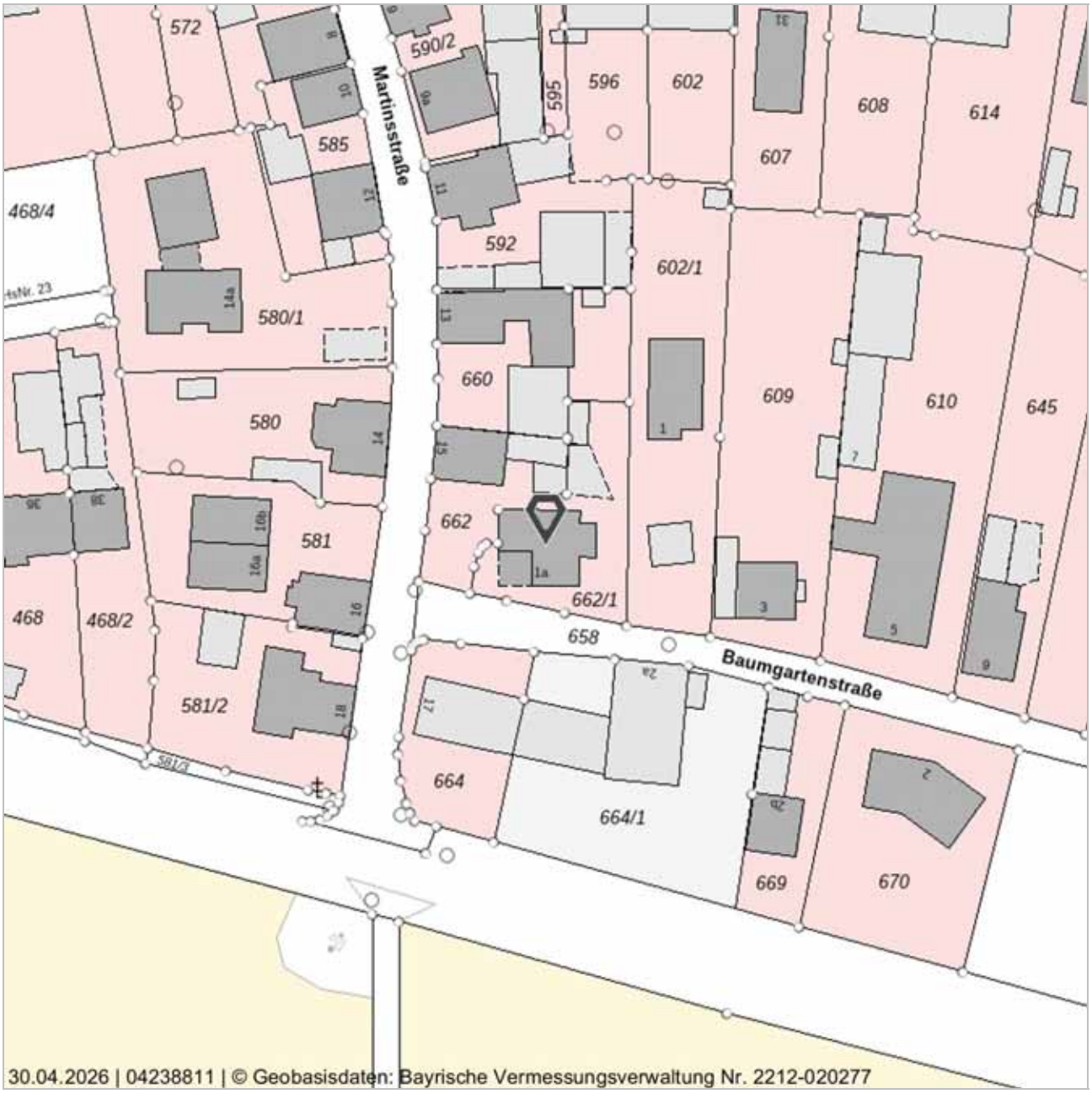


Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 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: 2026



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 flächendecken 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: April 2026



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

0 100 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)