



## WERTGUTACHTEN

über den Marktwert  
des bebauten Grundstücks Tännig | 97337 Dettelbach-Neusetz

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen** 3 K 24/25

**Objektart** Flurstück 1200 (6.813 m<sup>2</sup>)  
Unbebautes Grundstück | Landwirtschaftsfläche Ackerland

**Grundbuch** Amtsgericht Kitzingen | Grundbuch von Neusetz | Band 21 Blatt 336 | Gemarkung Neusetz



**Marktwert 43.000 EUR**

Wertermittlungstichtag 14.07.2025

Qualitätstichtag 14.07.2025

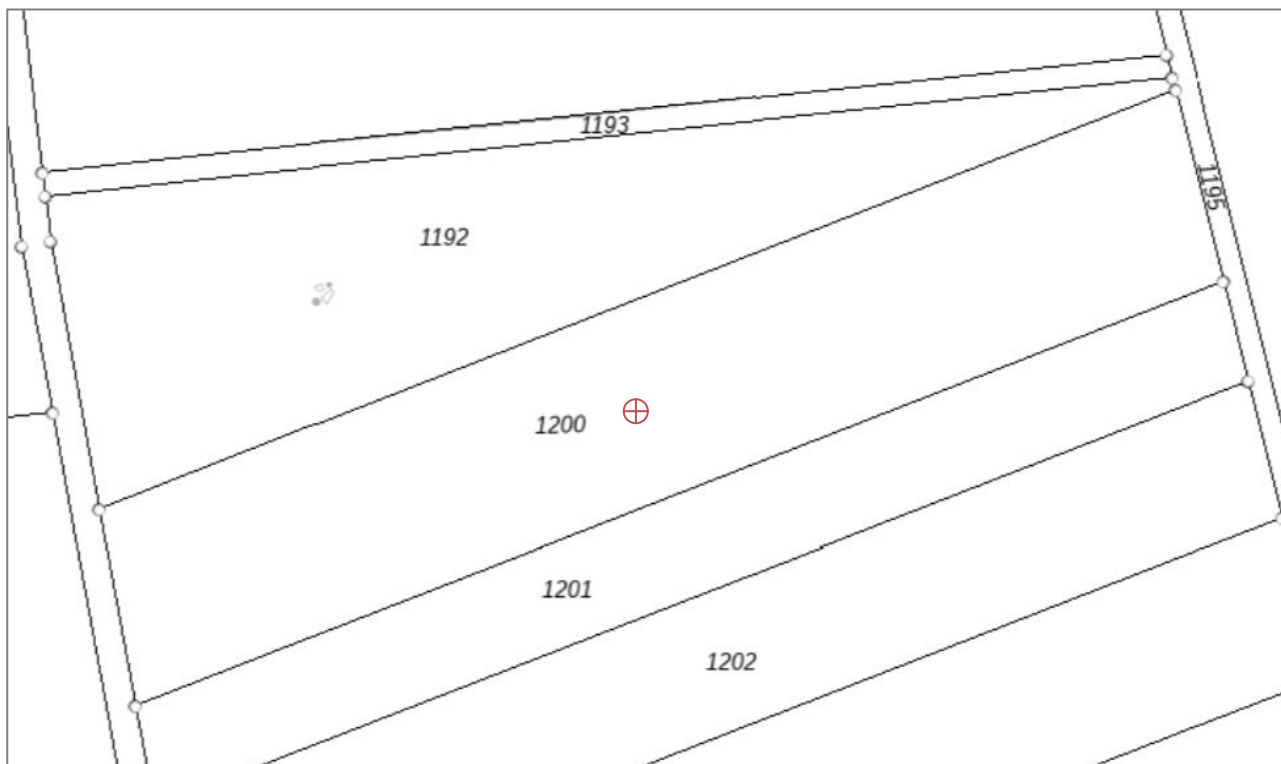
\_. Ausfertigung

## 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 .....                    | 8  |
| 2.8 | Verwendete Abkürzungen .....                  | 9  |
| 3   | Grundbuch .....                               | 11 |
| 3.1 | Erläuterungen zur Abteilung II .....          | 11 |
| 3.2 | Rechte, Lasten und Beschränkungen .....       | 12 |
| 3.3 | Altlasten/Kontaminierung .....                | 12 |
| 4   | Beschreibung und Beurteilung .....            | 13 |
| 4.1 | Erläuterungen zur Makrolage .....             | 13 |
| 4.2 | Erläuterungen zur Mikrolage .....             | 14 |
| 4.3 | Erläuterungen zum Grundstück .....            | 15 |
| 5   | Berechnung .....                              | 16 |
| 5.1 | Bodenwert .....                               | 16 |
| 6   | Marktwert .....                               | 18 |
| 7   | Ergebnisübersicht .....                       | 19 |
| 8   | Anlage Fotodokumentation .....                | 20 |
|     | Grundrisse                                    |    |
|     | Übersichtskarte Falk                          |    |
|     | Stadt-/Straßenkarte Falk                      |    |
|     | Flurkarte Bayern                              |    |
|     | Digitales Orthophoto (DOP) Bayern             |    |

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                               |  |                 |
|-------------------------------|--|-----------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b>       | Flurstück 1200   Landwirtschaftsfläche Ackerland                                       |                 |
| <b>Grundbuch</b>              | Amtsgericht Kitzingen   Grundbuch von Neusetz<br>Band 21 Blatt 336   Gemarkung Neusetz |                 |
| <b>Objektanschrift</b>        | Tännig   97337 Dettelbach-Neusetz  |                 |
| <b>Vermietung</b>             | Es bestehen keine gültigen Pachtverträge   |                 |
| <b>Grundstücksgröße</b>       | 6.813 m²   |                 |
| <b>Verkehrswert</b>           | Nach § 194 BauGB   | <b>43.000 €</b> |
| <b>Wertermittlungstichtag</b> | 14.07.2025   |                 |



## 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 25.04.2025 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 Landkreis Kitzingen | vorhanden | 10.07.2025          |
| Grundbuchauszug                        | vorhanden | 08.04.2025          |

### 2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Besichtigung am 14.07.2025 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 2 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.



## 2.8 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 <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub> | Kohlenstoffdioxid  |
| CO <sub>2</sub> 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: 08.04.2025

Amtsgericht: Kitzingen

Grundbuch von: Dettelbach

#### Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------|-------|----------------|-----------|------|--------------|-----------------------------|
| 21   | 336   | 3              | Neusetz   |      | 1200         | 6.813,00                    |

Gesamtfläche 6.813,00  
davon zu bewerten **6.813,00**

#### Abteilung I, Eigentümer

xxxxx xxxxx

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

| Band/<br>Blatt | Lfd.Nr<br>Abt II. | Lfd.Nr.<br>BV | Flurstück | Eintragung   |
|----------------|-------------------|---------------|-----------|--|
| 21/336         | 3                 | 3             | 1200      | Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung 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 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.

#### **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 innerhalb der Grenzen des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft Noe Würzburg“ (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

#### **Vogelschutzgebiete**

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

Kitzingen ist eine Stadt im nordbayerischen Regierungsbezirk Unterfranken und als Große Kreisstadt Sitz des Landratsamtes im gleichnamigen Landkreis. Kitzingen liegt an den Ufern des Mains im Maindreieck, inmitten des Weinbaugebiets Franken. In Sichtweite der Stadt im Osten beginnen die Steilstufen der Mittelgebirgslandschaft des Steigerwalds.

Die Universitäts- und Regierungsstadt Würzburg liegt 20 km nordwestlich und die Industriestadt Schweinfurt 34 km nördlich (jeweils Luftlinie).

Stadtteile

Kitzingen Stadt setzt sich aus den Stadtteilen Kitzingen (Kernstadt) Etwashausen, Siedlung, Hoheim, Sickershausen, Hohenfeld und Repperndorf zusammen.

Einwohnerzahl

ca. 23.700

Ortsfunktion

Die historische Weinhandelsstadt liegt im äußersten Westen der Metropolregion Nürnberg, im Süden der Regiopolregion Mainfranken und ist Teil der Planungsregion Würzburg (Bayerische Planungsregion 2).

Verkehr

Kitzingen liegt am Autobahnkreuz Biebelried (etwa sechs Kilometer entfernt) mit Anbindung an die Bundesautobahn 3 (Frankfurt am Main–Nürnberg, Ausfahrt Rottendorf oder Kitzingen/Schwarzach) und an der A 7 (Kempten–Ulm–Kassel–Hamburg, Ausfahrt Kitzingen), außerdem führt die Bundesstraße 8 durch das Stadtgebiet. Eine wichtige Nahverkehrsverbindung im Landkreis Kitzingen ist die Staatsstraße 2271.

Des Weiteren führt die Bahnstrecke Fürth–Würzburg durch Kitzingen.

ÖPNV

An den Häfen Kitzingen besteht für die Schifffahrt über die Bundeswasserstraße Main eine Anbindung an die Flusssysteme von Rhein und Donau.

Es bestehen Regionalverbindungen nach Nürnberg und Würzburg alle 60 Minuten. In der HVZ gibt es alle 30 min Fahrmöglichkeiten nach Würzburg.

Unternehmensstruktur

Von den Industrieunternehmen Kitzingens sind drei Firmen hervorzuheben: Die Firma GEA Brewery Systems (seit 2006 zur GEA Group gehörend) plant und baut komplette Brauhäuser für alle großen Brauereikonzerne weltweit. Die beiden Automobilzulieferer, die F.S. Fehrer Automotive und Franken Guss beschäftigen zusammen etwa 1700 Mitarbeiter.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage errichtete die Deutsche Post AG eines ihrer bundesweit 33 Paketzentren in Kitzingen. Zur Belieferung seiner zahlreichen Filialen unterhält der Lebensmittel Marken-Discounter Netto in Kitzingen ein großes Auslieferungslager. Die Seiler Flügel und Pianos werden in Kitzingen seit 1961 gefertigt. Im Jahr 2008 wurde das Unternehmen von dem global operierenden koreanischen Großkonzern Samick übernommen.

Bildung

In Kitzingen können Schülerinnen und Schüler von einem flächendeckenden Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in allen allgemeinbildenden Schularten profitieren. Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen und zwei Berufsfachschulen. In diesem Bereich finden Sie alle Informationen rund um alle Schulen der Stadt Kitzingen.

Arbeitsmarkt

In Kitzingen gab es im Dezember 2024 35.789 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Beschäftigung am Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2025 in Kitzingen 2,9 %, in Bayern 3,9 % und in Deutschland 6,2 %

## 4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

### Ort

Gemeinde

Die Gemeinde Dettelbach setzt sich aus 13 Gemeindeteilen zusammen: Bi-bergau, Brück, Dettelbach, Dettelbach-Bahnhof, Effeldorf, Euerfeld, Main-sondheim, Neuhof, Neuses am Berg, Neusetz, Schernau, Schnepfenbach und Sulzhof.

Lage

Die Gemeinde Dettelbach liegt im Nordwesten des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Begrenzt wird das Gebiet im Osten und Süden durch den Main (nur unterbrochen von einem Abschnitt im Südosten), die westlichen Gemeindeteile grenzen an das Gebiet des Landkreises Würzburg. Das gesamte Gemeindegebiet ist auf der linken Mainseite verortet, lediglich die Gemarkung von Mainsondheim ragt über den Fluss. Das Kirchdorf Neusetz liegt im äußersten Norden des Gemeindegebietes von Dettelbach am gleichnamigen Mainzufluss. Im Norden beginnt der Landkreis Würzburg mit der Gemeinde Prosselsheim. Es folgen (im Uhrzeigersinn): Im Nordosten der Volkacher Ortsteil Köhler, im Osten der Kreuzberg auf der Weininsel, im Südosten der Dettelbacher Ortsteil Neuses am Berg, im Süden Schnepfenbach. Im Westen befinden sich die Überreste des abgebrochenen Sulzhofs, der lange Zeit zu Neusetz gehörte.

Einwohnerzahl

ca. 6.900 | Neusetz ca. 200

Wirtschaft

Dettelbach ist heute bedeutender Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Daneben spielen Landwirtschaft und Tourismus eine wirtschaftliche Rolle. Zu Dettelbach gehören Industriegebiet Ost und Mainfrankenpark.

Infrastruktur

Im Ort befinden sich Apotheke, zahlreiche Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Bildung und Soziales

Nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Kitzingen und Volkach.

In Dettelbach befinden sich Grund- und Hauptschule, Volksschule sowie eine überörtliche Realschule. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Schwarzach und Kitzingen.

Hier befinden sich weitere Einrichtungen wie Bibliotheken, Museen, Musikschulen, Volkshochschulen und Familienstützpunkte.

Freizeitgestaltung

Dettelbach verfügt über zahlreiche Vereine Sportanlagen, Schwimmbad und Golfplatz in Mainsondheim.

### Verkehr

Entfernungen

Schwarzach 10 km | Biebelried 15 km | Volkach 10 km | Kitzingen 15 km | Würzburg 20 km

Straßen

B22 Entfernung 10 km

B8 Entfernung 13 km

BAB3 Entfernung 12 km

BAB7 Entfernung 12 km

### Grundstück

Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abge-  
markt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzver-  
laufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.  
Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 1,5 km nordwestlich vom Ortskern  
Neusetz.

Lage

Nachbarschaft

Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ackerflächen geprägt  
keine erkennbar

Immissionen

Bau-/Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich  
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 ImmoWertV (1).

Entwicklungszustand

### 4.3 Erläuterungen zum Grundstück

#### Allgemeines

Zu bewerten ist das unbebaute Flurstück Nr. 1200.  
Wirtschaftsart lt. Grundbuch: Landwirtschaftsfläche.

#### Grundstücksgröße

6.813 m<sup>2</sup>

#### Erschließung

Grundstückszugang erfolgt im Westen über einen asphaltierten Wirtschaftsweg (Flurstück 1191) und im Osten über unbefestigten Wirtschaftsweg (Flurstück 1195).

#### Abmessungen

Trapezförmig ca. 35 m x 195 m

#### Topographie

steigend um ca. 17 m von Ost nach West

#### Bodenschätzung

Kulturart: Ackerland

Wertklasse: L3Lö

Bodenart: L = Lehm

Zustandsstufe: 3

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

Entstehung: Lö=Löß

Es sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind

Wertzahl: 4.629 m<sup>2</sup>: 78/75

2.140 m<sup>2</sup>: 78/80

Ertragsmesszahl: 4.629 m<sup>2</sup>: 3472

2.140 m<sup>2</sup>: 1712

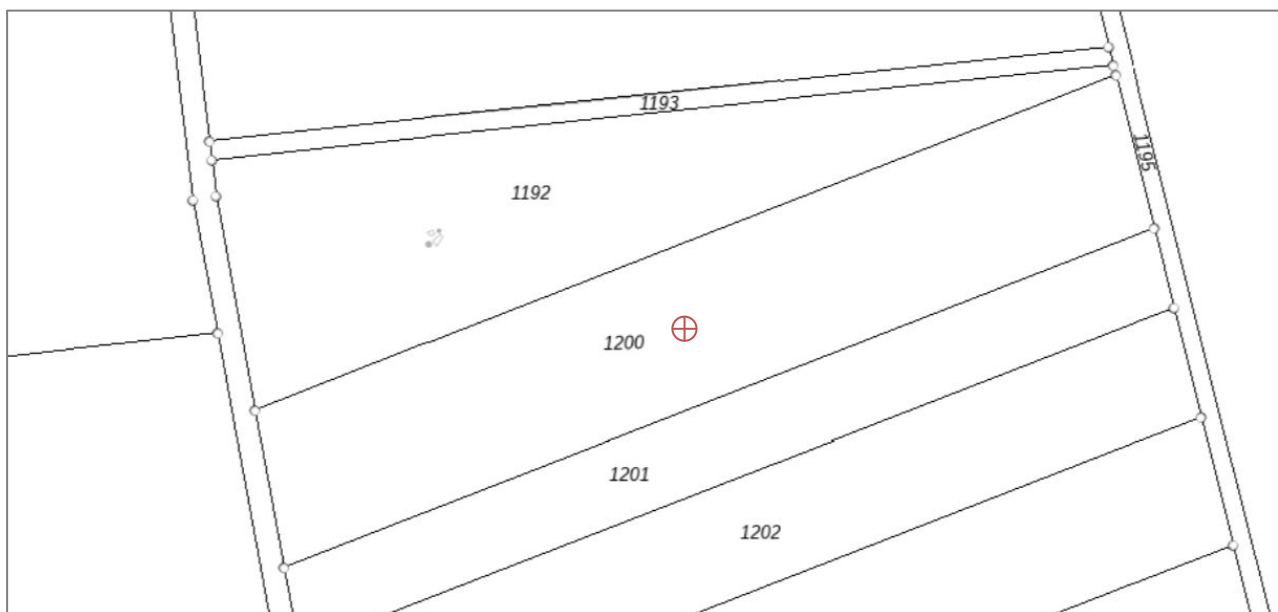
Gesamt: 5187

#### Tatsächliche Nutzung

Ackerland

#### Verpachtung

Es bestehen keine gültigen Pachtverträge



## 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 Grundstücks-zu-stand 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.

### Erläuterungen zum Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

| Grundstücksteilfläche |                | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentierlich* | Bodenwert |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung    | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |              | EUR       |
| 1                     | Flurstück 1200 | 6813           | 6,30               |                |                    |                |                    | Ja           | 42.922    |

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

**BODENWERT (gerundet)**

**43.000**

Richtwertanpassung  
zu 1 Flurstück 1200

Bodenrichtwert: 4,20 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Kitzingen zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2024  
+40% Anpassung wegen Ackerzahl  
+10% Anpassung wegen Erschließung  
Angepasster Bodenrichtwert: 6,30 EUR/m<sup>2</sup>

## 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 14.07.2025 auf:

**43.000 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: 31.07.2025

.....  
Gutachter: Helmut Rummel

7 Ergebnisübersicht

|           |                         | Marktwert   |
|-----------|-------------------------|-------------|
|           |                         | § 194 BauGB |
| Werte     | Bodenwert               | 43.000      |
| Marktwert | Ableitung vom Bodenwert | 43.000      |

## 8 Anlage Fotodokumentation

**Grundstücksgrenze Nordwesten  
Blick nach Osten**



**Grundstücksgrenze Südwesten  
Blick nach Norden**

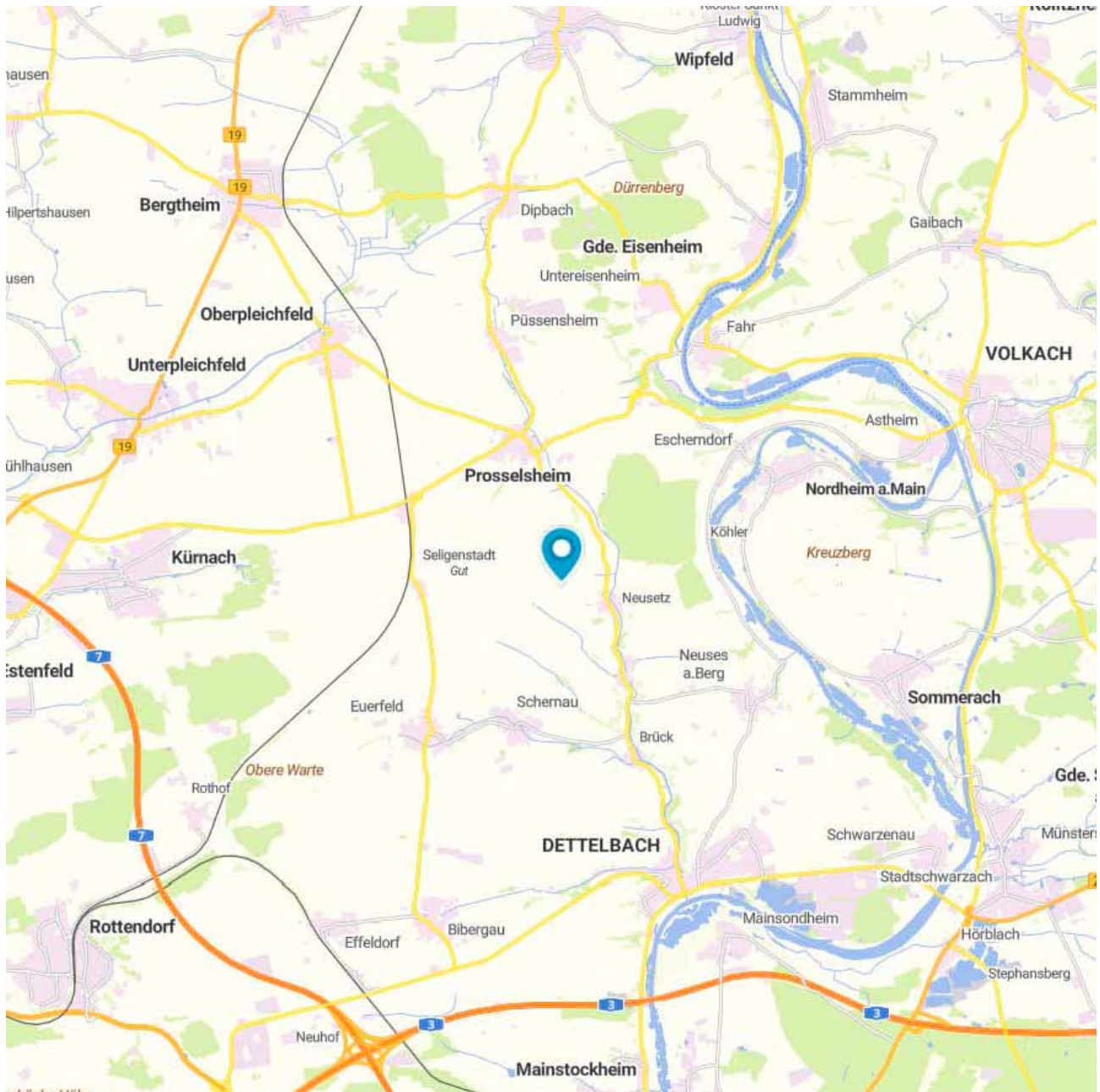


**Grundstücksgrenze Südwesten  
Blick nach Osten**



**Grundstücksgrenze Südosten  
Blick nach Norden**





Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0

10.000 m

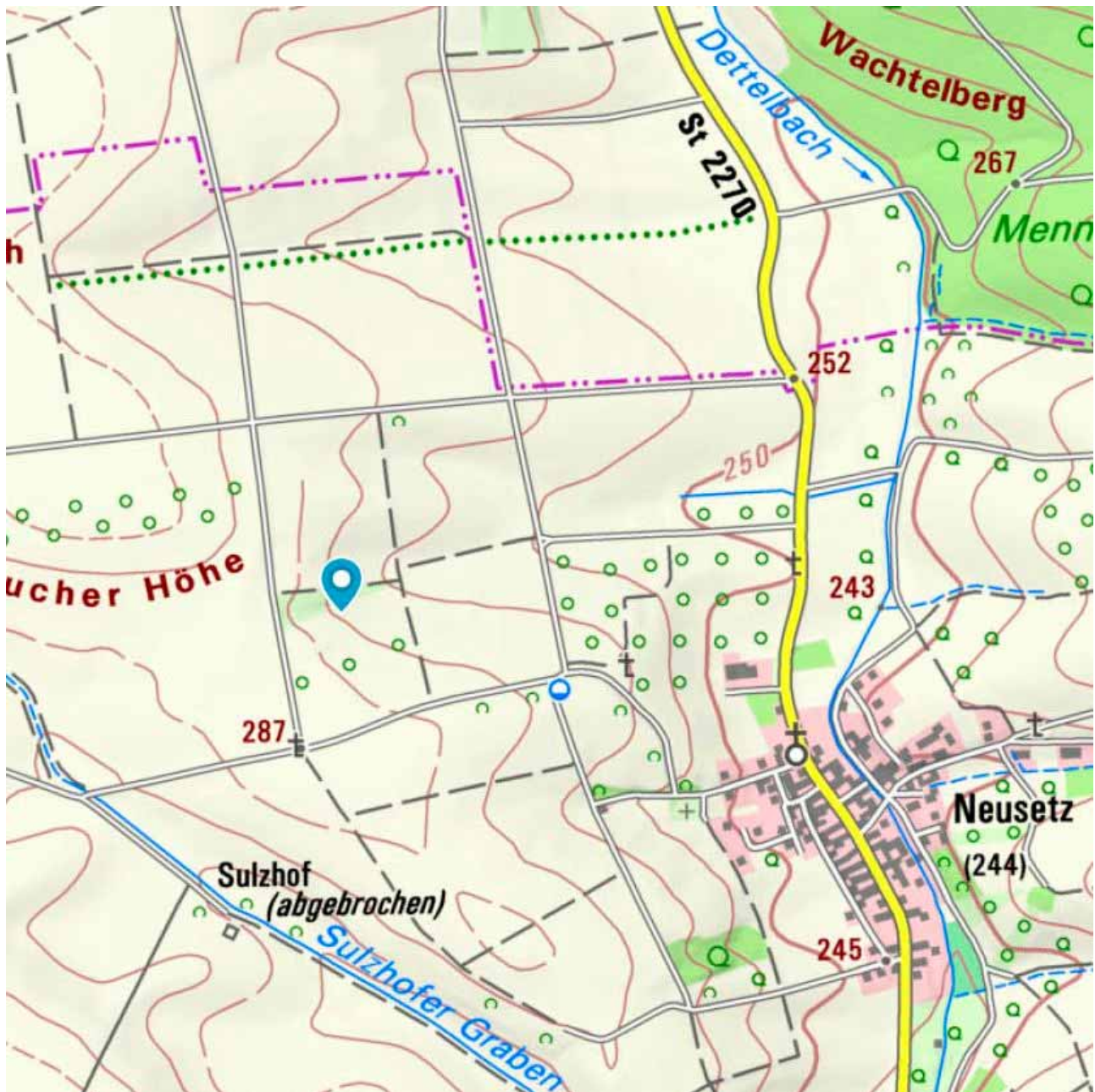
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Digitale Topografische Karte Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025





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



0

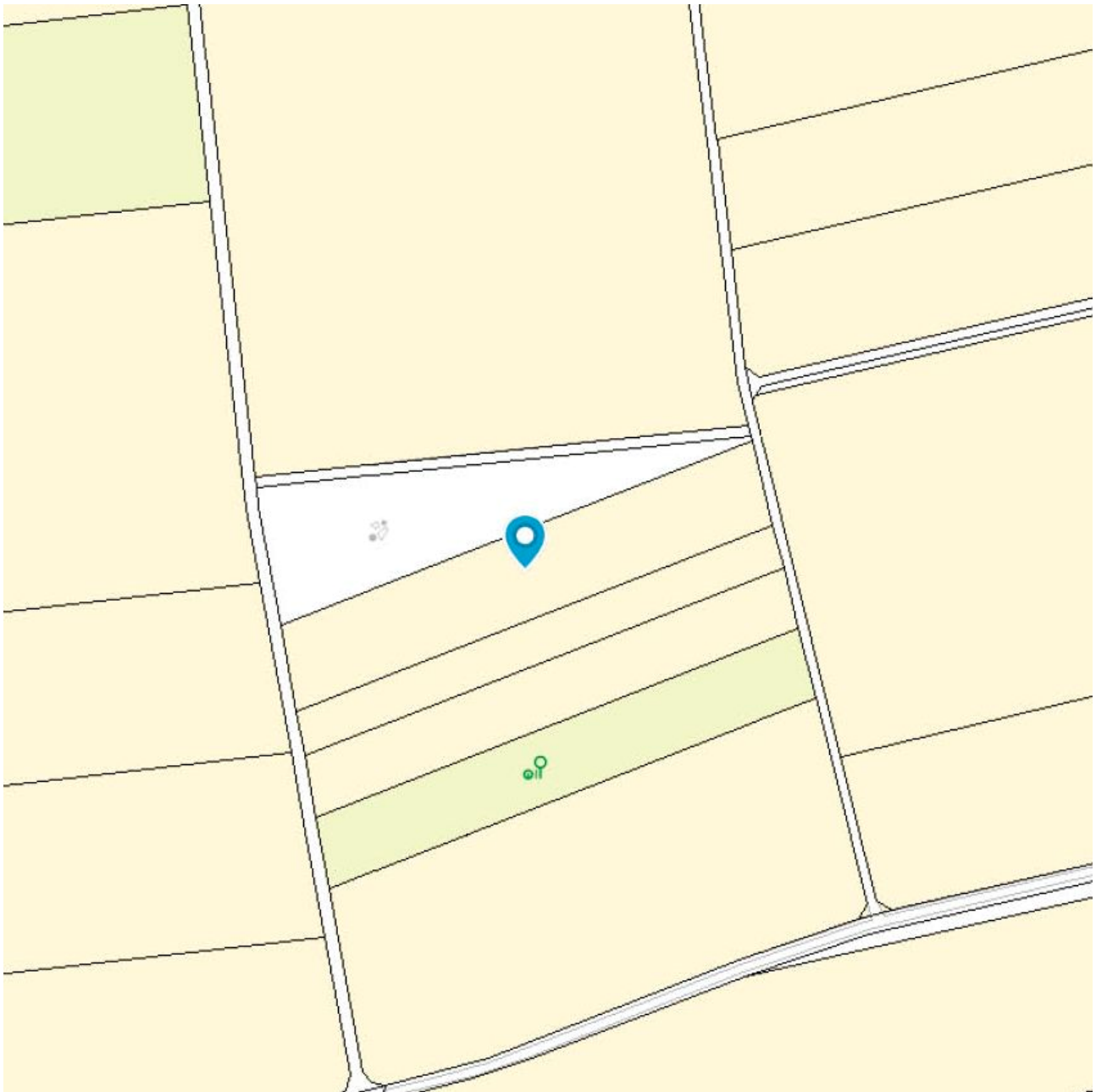
1.000 m

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

Digitale Ortskarte Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:2500  
Ausdehnung: 425 m x 425 m



0

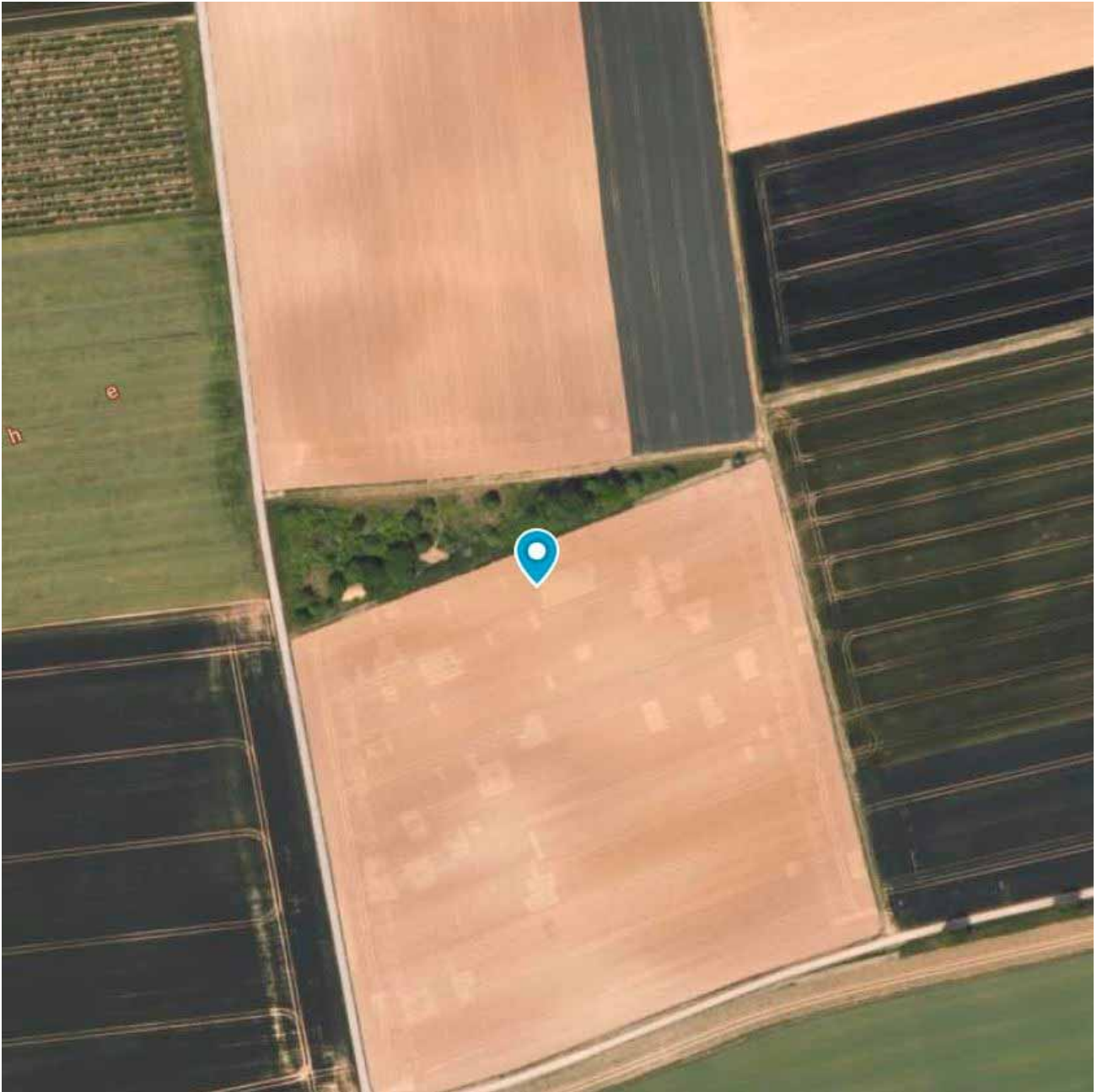
250 m

**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: Juli 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.500  
Ausdehnung: 425 m x 425 m



0



250 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)