

Üchtelhausen/Zell, 29.02.2024

Gutachten W 01/2024/A

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 3 K 33/23

Qualitätsstichtag	15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde/Ortsteil 97078 Würzburg-Versbach

Flurstück/Straße

- 1) Fl. Nr. 1331 : Nähe Estenfelder Straße
- 2) Fl. Nr. 1331/1 : Nähe Estenfelder Straße
- 3) Fl. Nr. 1331/2 : Estenfelder Straße 27a
- 4) Fl. Nr. 1335/1 : Nähe Estenfelder Straße
- 5) Fl. Nr. 1340 : Nähe Kühlenbergstraße

Gebäude/Bebauung

- 1) Fl. Nr. 1331 : ehem. Werkstatt (Abbruch)
- 2) Fl. Nr. 1331/1 : ehem. Werkstatt/Ausstellung (Abbruch)
- 3) Fl. Nr. 1331/2 : ehem. Scheune (Abbruch)
- 4) Fl. Nr. 1335/1 : unbebaut (Weg)
- 5) Fl. Nr. 1340 : unbebaut (Baugrundstück)



Umfang des Gutachtens: 53 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen	
1.1 Allgemeines	Seite(n) 3 – 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung	
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n) 5
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n) 5 – 7
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n) 8
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n) 8 – 9
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n) 9 – 11
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n) 11
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n) 11 – 15
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n) 15 – 17
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n) 17 – 18
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n) 18
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n) 18 – 21
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n) 21 – 22
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen	
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n) 22
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n) 23
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n) 23
4.0 Gebäudebeschreibung	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n) 23 – 24
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n) 24
5.0 Baubeschreibung	
5.1 Bauweise	Seite(n) 25
5.2 Baujahre	Seite(n) 25
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n) 25
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n) 25 – 28
6.0 Bautechnische Bewertung	
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 28 – 30
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n) 30
7.0 Wertermittlung	
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 30
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n) 30
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n) 31
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n) 31
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n) 31
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n) 31
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n) 32
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n) 32
7.2.1 Grundlage	Seite(n) 32
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n) 32 – 33
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n) 33 – 35
8.0 Verkehrswert	
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 35
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n) 35
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 35
8.4 Marktanpassung	Seite(n) 35
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 36
9.0 Anlagen	
9.1 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 37
9.2 Straßenkarte	Seite(n) 38
9.3 Luftbild	Seite(n) 39
9.4 Ortsplan	Seite(n) 40
9.5 Lagepläne (M 1 : 1000)	Seite(n) 41 – 45
9.6 Bebauungsplan	Seite(n) 46 – 47
9.7 Lichtbilder (8 Stück) vom 15.02.2024	Seite(n) 49 - 52
9.8 Literaturverzeichnis	Seite(n) 53

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 1331, Nähe Estenfelder Straße 2) Fl. Nr. 1331/1, Nähe Estenfelder Straße 3) Fl. Nr. 1331/2, Estenfelder Straße 27a 4) Fl. Nr. 1335/1, Nähe Estenfelder Straße 5) Fl. Nr. 1340, Nähe Kühlenbergstraße
Gemarkung	97078 Würzburg-Versbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 1331 ehem. Werkstatt (Abbruch) 2) Fl. Nr. 1331/1 ehem. Werkstatt/Ausstellung (Abbruch) 3) Fl. Nr. 1331/2 ehem. Scheune (Abbruch) 4) Fl. Nr. 1335/1 unbebaut (Weg) 5) Fl. Nr. 1340 unbebaut (Baugrundstück)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 36
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 1331 : 75 000.- € 2) Fl. Nr. 1331/1 : 20 000.- € 3) Fl. Nr. 1331/2 : 22 000.- € 4) Fl. Nr. 1335/1 : 25 000.- € 5) Fl. Nr. 1340 : 240 000.- €
Mieter/Pächter	Keine (leerstehend)
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Überbau des Werkstatt-/Ausstellungsgebäudes auf Flurstück 1331/1 auf das Flurstück 1340 (ca. 13 Quadratmeter). Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 1331/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Ei- gentümer des Flurstückes 1331/1

Ansprechpartner

Stadt Würzburg (Bauverwaltung)	Herr Kulicke	Tel: 0931 372246
Stadt Würzburg (Bauleitplanung)	Herr Stephan	Tel: 0931 372293
Stadt Würzburg (Bauaufsicht)	Herr Bräuder	Tel: 0931 3720
Stadt Würzburg (Stadtplanung)		Tel: 0931 373488
Stadt Würzburg (Gutachterausschuss)	Herr Maier	Tel: 0931 373309
Stadt Würzburg (Altlastenkataster)	Frau Engel	Tel: 0931 372464
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931 39060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931 3812305
		Tel: 0931 3812306
Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt)		Tel: 0931 381284

Hilfreiche Links

www.wuerzburg.de
www.meinestadt.de/wuerzburg
www.wikipedia.org/wiki/Versbach

- Grundbuchauszug (Würzburg für Versbach, Blattstelle 10658), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Grundbuchauszug (Würzburg für Versbach, Blattstelle 10660), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2023 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)
 - Baupläne zum Neubau einer Schreinerei mit Wohnung, des Architekturbüros Gerhard Grellmann, Würzburg, von Februar 1951 aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümer
 - Baupläne zu Neubauarbeiten und Einbau eines Kamins, des Architekturbüros Gerhard Grellmann, Würzburg, von September 1960 aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümer
 - Baupläne zur Errichtung von Dachgauben, des Architekturbüros Gerhard Grellmann, Würzburg, von Oktober 1962 aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümer
 - Urkunde aus der Grundakte (Kauf- und Überlassungsvertrag des Notariats Franz Engel, vom 27. Mai 1930 (G.R.No. 1140) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Würzburg
 - Bebauungsplan „Kühlenberg 2“ vom 25.02.65/28.06.1967 (ehem. Gemeinde Versbach), genehmigt mit RE vom 19.08.1968 Nr. IV/3 – 931a 394, rechtsverbindlich durch Veröffentlichung vom 11.09.1968 aus dem Besitz der Stadt Würzburg
 - Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg aus dem Besitz der Stadt Würzburg
 - Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 24.11.2021
- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
- Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
 - Immobilienmarktbericht 2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Würzburg vom 04.12.2023
- *Weitere Recherchen*
- Stadt Würzburg (Kasse, Bauakte, Altlastenkataster, Bebauungsplan Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Vermessungsamt Würzburg
 - Grundbuchamt (Grundakte)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- <i>Bundesland</i>	Freistaat Bayern
- <i>Regierungsbezirk</i>	Unterfranken
- <i>Stadt/Gemeinde</i>	97078 Würzburg
- <i>Gemeindeteil/Straße</i>	
1) Fl. Nr. 1331	Versbach/Nähe Estenfelder Straße
2) Fl. Nr. 1331/1	Versbach/Nähe Estenfelder Straße
3) Fl. Nr. 1331/2	Versbach/Estenfelder Straße 27a
4) Fl. Nr. 1335/1	Versbach/Nähe Estenfelder Straße
5) Fl. Nr. 1340	Versbach/Nähe Kühlenbergstraße

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- <i>Amtsgerichtsbezirk</i>	Würzburg
- <i>Grundbuchamt</i>	Würzburg
- <i>Grundbuch von</i>	Versbach
- <i>Blattstelle</i>	
1) Fl. Nr. 1331	10659
2) Fl. Nr. 1331/1	10659
3) Fl. Nr. 1331/2	10658
4) Fl. Nr. 1335/1	10659
5) Fl. Nr. 1340	10660

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i>	
1) Fl. Nr. 1331	1
2) Fl. Nr. 1331/1	2
3) Fl. Nr. 1331/2	1
4) Fl. Nr. 1335/1	4
5) Fl. Nr. 1340	15
- <i>Gemarkung</i>	Versbach
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	
1) Fl. Nr. 1331	1331
2) Fl. Nr. 1331/1	1331/1
3) Fl. Nr. 1331/2	1331/2
4) Fl. Nr. 1335/1	1335/1
5) Fl. Nr. 1340	1340
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	
1) Fl. Nr. 1331	Nähe Estenfelder Straße, Gebäude- u. Freifläche
2) Fl. Nr. 1331/1	Nähe Estenfelder Straße, Gebäude- u. Freifläche

3) Fl. Nr. 1331/2	Estenfelder Straße 27a, Gebäude- u. Freifläche
4) Fl. Nr. 1335/1	Nähe Estenfelder Straße, Gebäude- u. Freifläche
5) Fl. Nr. 1340	Nähe Kühlenbergstraße, Gebäude- u. Freifläche
- Grundstücksgröße	
1) Fl. Nr. 1331	312 m ²
2) Fl. Nr. 1331/1	148 m ²
3) Fl. Nr. 1331/2	139 m ²
4) Fl. Nr. 1335/1	67 m ²
5) Fl. Nr. 1340	634 m ²
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	
1) Fl. Nr. 1331	---
2) Fl. Nr. 1331/1	---
3) Fl. Nr. 1331/2	Geh- u. Fahrrecht an den Grundstücken Flst. 1331 und 1331/1, eingetragen im Grundbuch von Versbach Blatt 10659, Abt. II Nr. 1 sowie an Flst. 1331/3 eingetragen im Grundbuch von Versbach Blatt 6449 Abt. II Nr. 5
4) Fl. Nr. 1335/1	---
5) Fl. Nr. 1340	---

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- Lfd. Nr. der Eintragung	1.1, 1.2 u. 1.3
- Eigentümer	Sh. Grundbuch
- Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	
1) Fl. Nr. 1331	1
2) Fl. Nr. 1331/1	2
3) Fl. Nr. 1331/2	1
4) Fl. Nr. 1335/1	4
5) Fl. Nr. 1340	15
- Eigentumsverhältnisse	In Erbengemeinschaft
- Grundlage der Eintragung	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 12.01.2023

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

- Lfd. Nr. der Eintragung	
1) Fl. Nr. 1331	1 u. 2
2) Fl. Nr. 1331/1	1 u. 2
3) Fl. Nr. 1331/2	1
4) Fl. Nr. 1335/1	1 u. 2
5) Fl. Nr. 1340	6
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV	
1) Fl. Nr. 1331	1
2) Fl. Nr. 1331/1	2
3) Fl. Nr. 1331/2	1

4) Fl. Nr. 1335/1	4
5) Fl. Nr. 1340	15
- Lasten u. Beschränkungen	
1) Fl. Nr. 1331	<ol style="list-style-type: none">1 Geh- u. Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1331/2 BVNr. 1 in Blatt 10658; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 27.05.1930; eingetragen am 04.07.1930 und umgeschrieben am 12.01.20232 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
2) Fl. Nr. 1331/1	<ol style="list-style-type: none">1 Geh- u. Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1331/2 BVNr. 1 in Blatt 10658; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 27.05.1930; eingetragen am 04.07.1930 und umgeschrieben am 12.01.20232 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
3) Fl. Nr. 1331/2	<ol style="list-style-type: none">2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
4) Fl. Nr. 1335/1	<ol style="list-style-type: none">2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
5) Fl. Nr. 1340	<ol style="list-style-type: none">6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023

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

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

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- Allgemeine Lage

Würzburg liegt umgeben von Spessart, Rhön und Steigerwald im sogenannten Maindreieck in einem Talkessel im mittleren Maintal. Durch den westlichen Teil der Stadt fließt der Main, das bedeutendste Fließgewässer der Region

Die Stadt wird überragt von der Festung auf dem Marienberg auf der westlichen Höhe einer Muschelkalkplatte, in die sich der Main eingesenkt hat

Der Stadtteil Versbach selbst liegt nordöstlich der Würzburger Altstadt. Es grenzt an die Stadtbezirke Lindleinsmühle, Grombühl, Dürrbachtal und Lengfeld sowie an die Gemeinden Rimpar und Estenfeld

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 38 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 20 km Entfernung) sowie die Stadt Nürnberg (ca. 500.000 Einwohner) im Südosten (ca. 101 km Entfernung)

Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 764.000 Einwohnern ist in ca. 117 km Entfernung zu erreichen

- Stadtteile

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

- Einwohnerzahl

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die Einwohnerzahl Würzburgs (inklusive der o.g. Stadtteile) rd. 128.000 Einwohner, wobei rd. 7.000 Einwohner auf den Stadtteil Versbach entfallen

- Gebietsfläche

Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Würzburg rd. 87,63 km² (inklusive der o.g. Stadtteile) wobei rd. 9,81 km² auf den Stadtteil Versbach entfallen

- Einwohnerdichte

Ca. 1.461 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 714 Einwohner je Quadratkilometer (Stadtteil Versbach)

- Höhenlage ü. NN.

Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 206 und 209 m ü. NN. (Fl. Nr. 1331),

zwischen 206 und 208 m u. NN. (Fl. Nr. 1331/1), ca. 206 m ü. NN. im Mittel (Fl. Nr. 1331/2), ca. 209 m ü. NN. im Mittel (Fl. Nr. 1335/1) bzw. zwischen 206 u. 208 m ü. NN. (Fl. Nr. 1340)

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.513.000 Einwohner, ca. 259 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Die Bewertungsgrundstücke befinden sich westlich des alten Ortskerns von Versbach, zwischen „Estenfelder Straße/Kühlenbergstraße und unterer Kühlenberg“, ca. 400 m westlich der Versbacher Straße (= örtliche Hauptstraße bzw. Staatsstraße 2294)
- *Wohnlage* Insgesamt nicht unangenehme Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Durchaus beliebter Würzburger Stadtteil mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen
Die Entfernung zur eigentlichen Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw.) beträgt rd. 6 km
- *Geschäftslage* Keine klassifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. wesentlich störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar)
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Stadtteil Versbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2294
Ab dem Stadtteil Lindleinsmühle bzw. ab dem Greinbergknoten (ca. 3,50 km Entfernung) besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße 8 u. 19. Des Weiteren durchziehen die Bundesstraßen 13 u. 27 das Stadtgebiet sowie die nähere Umgebung
Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/ Estenfeld) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Heidingsfeld) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg- West) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 27 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 (Dreieck Schweinfurt/Werntal) ist in ca. 31 km Entfernung zu erreichen zu erreichen
- *Flughäfen* Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 21 km Entfernung)

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

Sportflieger können zudem auf dem 3,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum gelegenen Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 12 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 122 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 102 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 157 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 178 km Entfernung) zu finden

- Bahnhöfe

Der ca. 5 km von den Bewertungsgrundstücken entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn

Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

Desweiterem ist der ca. 5 km entfernt gelegene Haltepunkt Würzburg-Süd (im nahe gelegenen Stadtteil Sanderau) neben dem Bahnhof Würzburg-Zell in ca. 9 km Entfernung und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof/DB-Haltepunkt der Deutschen Bahn im Stadtgebiet

- Omnibusverbindungen

Der Bereich um die Bewertungsgrundstücke bzw. der Stadtteil Versbach liegt innerhalb des Stadtbusbereichs der Stadt Würzburg

Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in rel. kurzen Zeitabständen) gewährleistet

Die nächstgelegene Haltestelle auf den Linien 12 (Busbahnhof – Lindleinsmühle – Versbach) und 24 (Grombühl Uni-Klinikum Bereich A – Schwarzenberg – Lindleinsmühle – Versbach) ist die Haltestelle Kühlenbergstraße in praktisch unmittelbarer Nähe

Weitere Zusteigemöglichkeiten zu den überregionalen Linien 450 (Würzburg – Rimpf/Maidbrunn – Gramschatz) und 452 (Würzburg – Arnstein – Neubessingen/Hundsbach) bestehen in der Versbacher Straße (Haltestelle „Zum Tännig“)

Die Stadtbahnzüge der Würzburger Straßenbahn GmbH stehen z.B. ab dem Stadtteil Grombühl zur Verfügung. Nächstgelegene Zustiegmöglichkeit zu den Linien 1 u. 5 ist hier beispielsweise die Haltestelle Universitätsklinikum bzw. Robert-Koch-Straße

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

2.3.3 Standort (Umfeld)

- | | |
|--|---|
| - Umgebungsbebauung | Unmittelbar westlich Pension/Gästehaus, ansonsten ausschließlich Wohnhäuser |
| - Benachbarte (störende) Betriebe | Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar |
| - Beeinträchtigung durch/ Emissionen | Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar |
| - Sonstige wertbeeinflussende Umstände | Keine feststellbar |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Kindergärten u. Kinderhorte | <p>Im Stadtteil Versbach ist sowohl ein katholischer Kindergarten („St. Jakobus“) als auch ein evangelischer Kindergarten („Villa Wichtel“) vorhanden</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder in Alter von drei bis sechs Jahren werden in den Versbacher Kindergärten auch Klein- und Krippenkinder unter drei Jahren sowie Schulkinder bis zur vierten Grundschulklasse betreut</p> <p>Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Walldorf- u. Montessori – Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet von Würzburg flächendeckend vorhanden</p> <p>Insgesamt bietet die Stadt Würzburg ihren Einwohnern damit rd. 3.500 Betreuungsplätze (großteils auch mit Klein- u. Schulkinderbetreuung)</p> |
| - Schulische Einrichtungen | Der Stadtteil Versbach verfügt über eine eigene Grundschule mit den Klassen eins bis vier (Grundschule Würzburg-Versbach) mit insgesamt vier doppelzügigen Jahrgangsstufen |

Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn wählen die Schüler des Stadtteils Versbach für gewöhnlich die Gustav-Walle-Mittelschule im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle

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

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

- Weiterführende Schulen

Der Stadtteil Versbach selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen

Im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle ist jedoch eine staatliche Realschule (Wolfskeel-Schule) mit sechs Jahrgangsstufen vorhanden

Die Stadt Würzburg ist zudem Standort von zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogischen Einrichtungen, mehreren Wirtschaftsschulen, zahlreichen berufsbildende Schulen, verschiedensten Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker) sowie der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sowie der Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft usw.

- Einkaufsmöglichkeiten

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten (für kurz- u. mittelfristige Einkäufe) sind im Stadtteil Versbach vorhanden (z.B. Metzger, Bäcker bzw. Konditor, Bekleidungsgeschäft usw.).

Ebenso sind im Stadtteil Versbach (überwiegend an der Versbacher Straße) die verschiedensten Dienstleister vorhanden (Optiker, Fahrschule, Friseur, Lotto-Laden, Sparkassen- u. VR-Bank-Filiale usw.)

Einkaufsmöglichkeiten für langfristige Einkäufe (Edeka, Lidl, Logo-Getränkemarkt, Tankstelle usw.) sind beispielsweise im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle vorhanden

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) bzw. aller denkbaren Warengruppen sind ebenso in rel. geringer Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken vorhanden. Besonders erwähnenswert ist das noch rel. junge Versbacher Gewerbegebiet an der Mainfrankenhöhe (Ikea, Opti-Wohnwelt, Jysk, Kölle Zoo, BabyOne) sowie das Gewerbegebiet „Am Handelshof“ auf Lengfelder Gemarkung (Hornbach, Penny, Mediamarkt, Futterhaus, Kaufland, Rossmann, TEDi, KIK u.v.m.)

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen 6 und 7 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Rel. vielfältige Sportmöglichkeiten mit den Abteilungen Badminton, Fußball, Karate, Schach, Tennis, Tischtennis, Turnen und Volleyball ist durch den Sportbund Versbach e.V. gewährleistet (mehrere Rasenplätze, Tennisplatz, Pleichachtalhalle für verschiedene sportliche, gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen usw.). Des Weiteren verfügt der Stadtteil Versbach über einen öffentlichen Skaterpark, eine Stadtteilbücherei sowie eine öffentliche katholische Bücherei

Weitere attraktive Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet das gesamte Würzburger Stadtgebiet

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

Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.)

- Sehenswürdigkeiten

Als bedeutendste Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen Würzburgs gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenapostel, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler

Als Sehenswürdigkeiten des Stadtteils Versbach gelten insbesondere die denkmalgeschützten Gasthäuser „Alt Versbach“, „Zum Adler“ und „Zur Krone“ u.v.m.

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

- *Vereinsleben* Das Vereinsleben in der Stadt Würzburg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden
Zahlreiche Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. sportlicher, kultureller u. kirchlicher Art) sind hier vorhanden
Das Vereinsregister des Stadtteils Versbach weist insgesamt neun aktive Vereine aus

- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete* Der Stadtteil Versbach bzw. die Stadt Würzburg sind zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald usw. werden mit dem Pkw aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in relativ kurzer Zeit erreicht
Weitere beliebte Ausflugsziele der hiesigen Bevölkerung sind bspw. der Stadtwald, das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald u.v.m.
Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit der unmittelbaren Nähe zum Main und zu den fränkischen Weinanbaugebieten unterstreicht zudem den hohen Freizeit- und Wohnwert der gesamten Gegend

- *Medizinische Versorgung* Die medizinische Grundversorgung der Stadtteilbewohner ist durch einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt gewährleistet
Medizinische Produkte, Medikamente sowie Hilfsmittel können zudem in den beiden Stadtteil-Apotheken (beide an der Versbacher Straße) erworben werden
Im Übrigen sind im Stadtgebiet praktizierende Ärzte aller denkbaren Fachrichtungen flächendeckend vorhanden
In der kreisfreien Stadt Würzburg versorgen 314 Ärzte 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt 159 je 100.000), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 128.000 ist eine Ärztezahl von ca. 402 zu verzeichnen
Neben dem sich ständig vergrößernden, auch international bekannten Universitätsklinikum mit seinen verschiedenen Fachbereichen stehen weitere Krankenhäuser sowie Privatkliniken u.ä. zur Verfügung
In der kreisfreien Stadt Würzburg teilen sich 10.000 Einwohner rd. 189 Krankenhausbetten (Bundes- sowie Landesdurchschnitt 64 Betten je 10.000 Einwohner), d.h. der Bevölkerung von Würzburg stehen rd. 2.400 Krankenhausbetten zur Verfügung

Ebenso sind die verschiedensten Therapeuten (Krankengymnasten, Masseure, Logopäden usw.), Veterinäre usw. ansässig

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

- Kirchen

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

Im Stadtteil Versbach ist sowohl ein katholisches Gotteshaus (St. Jakobus der Ältere) als auch eine evangelische Kirche (Hoffnungskirche) vorhanden

Eine evangelische Freikirche (Lebendiges Wort Würzburg) sowie eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich beispielsweise im nahe gelegenen Stadtteil Lengfeld

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Pfingstgemeinde usw.) sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden

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

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

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Die Stadt Würzburg ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule geprägt, die über 5.500 wissenschaftliche und technische Angestellte und Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal beschäftigen

Nächstgrößter Arbeitgeber mit etwa 5.000 Angestellten und Beamten ist die Stadt Würzburg selbst

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co. KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei Flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg

Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt

Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost

Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region

Die Arbeitslosenquote liegt im Januar 2024 bei 4,1 Prozent. Damit liegt die Stadt Würzburg zwar leicht über der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt 3,90 % jedoch auch deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von rd. 6,10 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 39.715 bei rd. 95.004 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Würzburg auf

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

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

- *Zentralitätsstufe*

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

- *Gebietskategorie*

VDR (Verdichtungsraum)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **104,70**

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

D.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Würzburg verfügt im Mittel über 104,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

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

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

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **188,10**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 88,10 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

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

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

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

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

Für die kreisfreie Stadt Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **179,66**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*

Normale Erschließungsstraßen

- *Zufahrtsmöglichkeiten*

Die Bewertungsgrundstücke in der Estenfelder- bzw. der Kühlenbergstraße sind über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit sowohl in der Estenfelder Straße als auch in der Kühlenbergstraße 30 km/h

- Straßenausbau

Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind voll ausgebaut

In der Etenfelder Straße sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden, in der Kühlenbergstraße ist lediglich einseitig der Fahrbahn ein befestigter Gehweg vorhanden (Befestigung Fahrbahnen und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke)

Straßenlaternen sind sowohl in der Etenfelder Straße als auch in der Kühlenbergstraße in regelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke (jeweils inklusive Gehwege, Stellplätze usw.) ca. 13,00 m (Etenfelder Straße) bzw. ca. 7,50 m (Kühlenbergstraße)

- Öffentliche Stellflächen

Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes kann insgesamt als günstig eingestuft werden

In der Etenfelder Straße sind zahlreiche Stellplätze entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden, in der Kühlenbergstraße besteht -zumindest im Bereich des Bewertungsgrundstückes- beiderseitig der Fahrbahn eingeschränktes Halteverbot (im Einmündungsbereich Etenfelder Straße/Kühlenbergstraße einseitig auch absolutes Halteverbot)

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung. Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden (zudem Beeinträchtigung durch zahlreiche Grundstücks- u. Garagenausfahrten)

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Versorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Gas
- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Versorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

- 1) Fl. Nr. 1331
- 2) Fl. Nr. 1331/1
- 3) Fl. Nr. 1331/2

Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)

- 4) Fl. Nr. 1335/1 Annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
5) Fl. Nr. 1340 Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Straßenfrontlänge*
1) Fl. Nr. 1331 Die Straßenfrontlänge zur Estenfelder Straße beträgt rd. 8,00 m
2) Fl. Nr. 1331/1 ----
3) Fl. Nr. 1331/2 Die Straßenfrontlänge zur Estenfelder Straße beträgt rd. 9,00 m
4) Fl. Nr. 1335/1 ----
5) Fl. Nr. 1340 Die Straßenfrontlänge zur Kühlenbergstraße beträgt rd. 21,50 m
- *Grundstücksbreite*
1) Fl. Nr. 1331 sh. Katasterplan in der Anlage
2) Fl. Nr. 1331/1 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 7,50 m
3) Fl. Nr. 1331/2 Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt rd. 9,00 m
4) Fl. Nr. 1335/1 Die mittlere Grundstücksbreite (von Süden nach Norden) beträgt rd. 3,00 m
5) Fl. Nr. 1340 Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 14,50 m
- *Grundstückstiefe*
1) Fl. Nr. 1331 sh. Katasterplan in der Anlage
2) Fl. Nr. 1331/1 Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt rd. 20,00 m
3) Fl. Nr. 1331/2 Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt rd. 15,00 m
4) Fl. Nr. 1335/1 Die mittlere Grundstückstiefe (von Osten nach Westen) beträgt rd. 23,00 m
5) Fl. Nr. 1340 Die mittlere Grundstückstiefe (von Westen nach Osten) beträgt rd. 44,00 m
- *Grundstückstopographie*
1) Fl. Nr. 1331 Leicht nach Norden fallend
2) Fl. Nr. 1331/1 Leicht nach Norden fallend
3) Fl. Nr. 1331/2 Annähernd eben
4) Fl. Nr. 1335/1 Annähernd eben
5) Fl. Nr. 1340 Leicht nach Nordwesten und leicht nach Südwesten fallend
- *Baugrund/Bodenklasse*
Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- *Grundwasserstand*
Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich die Pleichach) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich die Bewertungsgrundstücke außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- Altlasten

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

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg vom 04.12.2023 (FB Umwelt- und Klimaschutz, vertr. durch Frau Engel) befinden sich die Flurstücke 1331, 1331/1, 1331/2, 1335/1 und 1340 der Gemarkung Versbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

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

- Kriegs-Altlasten

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. Dabei warfen rd. 230 amerikanische Bomber mehr als 400 Tonnen Sprengbomben sowie 580 Tonnen Phosphor-Stabbrandbomben über Würzburg (insbesondere über der Altstadt sowie über dem Stadtteil Heidingsfeld) ab. An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört

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

Bei den folgenden Tagesangriffen wurde jedoch auch Versbach am 26.03.1945 bombardiert (u.a. wurde die Schule z.T. zerstört)

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

Vermutlich war also auch der Bereich um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen betroffen, d.h. grundsätzlich sind Kriegsalasten nicht gänzlich auszuschließen

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

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

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

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste der Stadt Würzburg bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes die Flurstücke 1331, 1331/1, 1331/2, 1335/1 und 1340 der Gemarkung Versbach nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

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

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

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

Lt. Angabe der Stadt Würzburg ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

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

- Beitragssituation

Mit Schreiben vom 26.11.2023 wurde die Stadt Würzburg (FB Baurecht/Bauaufsicht) um Auskunft über die Höhe der bisher geleisteten Beiträge gebeten. Eine Auskunftserteilung erfolgte jedoch auch nach erneuter schriftlicher Anfrage vom 05.02.2024 nicht

Über die genaue Höhe der bisher geleisteten Beiträge kann demnach keine Aussage getroffen werden. Anzunehmen ist jedoch, dass die Bewertungsgrundstücke mit ihrer derzeitigen Geschossfläche veranlagt und abgerechnet sind. Bei einer künftigen Überschreitung dieser Geschossfläche (sog. Geschossflächenvermehrung) muss mit Nachveranlagung bezüglich Wasser und Kanal gerechnet werden

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Mit Schreiben vom 26.11.2023 wurde die Stadt Würzburg (FB Baurecht/Bauaufsicht) um Übersendung von Baugesuchen (in digitaler Form) gebeten. Ebenso wurde um Übersendung von Unterlagen bezüglich Bauauflagen, baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen gebeten. Eine Übersendung dieser Unterlagen erfolgte jedoch auch nach erneuter schriftlicher Anfrage vom 05.02.2024 nicht

Die Grundstücksmiteigentümerin konnte beim Ortstermin jedoch Genehmigungsunterlagen vorzeigen, die dem tatsächlich vorgefundenen Baubestand entsprechen

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Inwieweit baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen bestehen konnte demnach nicht in Erfahrung gebracht werden. Nachdem die Wertermittlung jedoch ohnehin von Grundstücksfreimachung ausgeht, ist dies jedoch unerheblich

- Stand der Bauleitplanung

Die Bewertungsgrundstücke befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

- Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält jedoch nicht die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1 (u.a. ist das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt). Es handelt sich demnach um einen sog. „einfachen Bebauungsplan“

- Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Kühlenberg 2“ vom 25.02.65/28.06.1967 (ehem. Gemeinde Versbach), genehmigt mit RE vom 19.08.1968 Nr. IV/3 – 931a 394, rechtsverbindlich durch Veröffentlichung vom 11.09.1968 aus dem Besitz der Stadt Würzburg

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität*
(§ 5 ImmoWertV)

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Flächen nach öffentlich-/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, d.h. die Grundstücke sind geordnet u. erschlossen

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

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

Lt. Aussage der Stadt Würzburg bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

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

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

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

- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

Keine Festsetzung, lediglich durch Baulinien und Baugrenzen beschränkt (ca. 0,40)

- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*

Keine Festsetzung, lediglich durch Baulinien und Baugrenzen sowie Geschossigkeit beschränkt (ca. 0,50)

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- *Gebäudeart u. Nutzung*

- 1) Fl. Nr. 1331
- 2) Fl. Nr. 1331/1
- 3) Fl. Nr. 1331/2

Teilunterkellertes, zweigeschossiges (ehemaliges) Werkstatt- u. Ausstellungsgebäude mit Satteldach
Nicht unterkellertes, zweigeschossiges (ehemaliges) Werkstatt- u. Ausstellungsgebäude mit Satteldach
Teilunterkellertes (Gewölbekeller) eingeschossiges (ehemaliges) Scheunengebäude mit Satteldach

4) Fl. Nr. 1335/1	Unbebaut (Weg)
5) Fl. Nr. 1340	Unbebaut
- Grundrissgestaltung	<u>1) Fl. Nr. 1331</u>
Kellergeschoss	Kleiner Keller (vermutlich für Hausanschlüsse u.ä.)
Erdgeschoss	Ehemalige Werkstattflächen
Obergeschoss	Ehemalige Ausstellungs- bzw. Wohnräume
Dachgeschoss	Ehemalige Ausstellungs- bzw. Wohnräume
	<u>2) Fl. Nr. 1331/1</u>
Erdgeschoss	Ehemalige Werkstattflächen
Obergeschoss	Ehemalige Ausstellungs- bzw. Wohnräume
Dachgeschoss	Ehemalige Ausstellungs- bzw. Wohnräume
	<u>3) Fl. Nr. 1331/2</u>
Kellergeschoss	Nicht unterteilter Gewölbekeller
Erdgeschoss	Ehemalige Scheune, heute Lagerflächen
Dachgeschoss	Ehemaliges Stroh-/Heulager o.ä.
- Erweiterungsmöglichkeiten	In derzeitiger Gebäudekonstellation keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, nach Gebäuderückbau Gesamtgrundstücksfläche baulich nutzbar (für Wohnhausbebauung gemäß Bebauungsplan in der Anlage)

4.2 Flächen u. Massen

- Vorbemerkung	Die Berechnung der Flächen u. Massen bzw. des Abbruchvolumens wurde überschlägig mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung, mit Hilfe des digitalen Katasters sowie der Eingabe-/Bestandspläne aus dem Besitz der Grundstücksmiteigentümerin durchgeführt Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden
- Brutto-Rauminhalt (BRI)	Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen. Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005 <u>BRI demnach:</u>
1) Fl. Nr. 1331	rd. 1 033 m ³ (Abbruchvolumen)
2) Fl. Nr. 1331/1	rd. 814 m ³ (Abbruchvolumen)
3) Fl. Nr. 1331/2	rd. 1 006 m ³ (Abbruchvolumen)

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- *Allgemein*

Die Bauweise der Bewertungsobjekte ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- *Grundsubstanz*

1) **Fl. Nr. 1331**

Ca. 1951

2) **Fl. Nr. 1331/1**

Ca. 1963

3) **Fl. Nr. 1331/2**

Unbekannt, geschätzt Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts

- *Sanierung/Modernisierung*

1) **Fl. Nr. 1331**

2) **Fl. Nr. 1331/1**

3) **Fl. Nr. 1331/2**

Erneuerung der Dachhaut geschätzt in den 1980er Jahren

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 15.02.2024

Da die Gebäude lediglich in dem Maße beschrieben werden, wie es die Herleitung der wesentlichen Daten erfordert, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

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

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht unterstellt werden bzw. ist nicht vollständig gegeben

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden (Wertermittlung geht ohnehin von Grundstücksfreimachung aus)

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

1) Fl. Nr. 1331 (ehem. Werkstatt)

- **Fundamente/Gründung**

Nicht feststellbar, vermutlich Stampfbeton- bzw. Bruchstein-Fundamente bzw. Beton-Sohlplatte

- **Außenwände**

Kellergeschoss vermutlich Stampfbeton-Massivwände, sonstige Umfassungswände Bruchstein-Vollziegel- bzw. Schwemmstein-Mauerwerk

- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie außen
- Decken	
Konstruktion	Nicht feststellbar, über Erdgeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken bzw. Rippendecken, ansonsten vermutlich Holz-Balkendecken
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss vermutlich Verbundestrich, ansonsten Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten u.ä.
- Dach	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl (Satteldach)
Wärmedämmung	Vermutlich keine bzw. eventuell zementgebundene Holzfaserplatten mit Polystyrolkaschierung (Heraclith)
Eindeckung	Ton-Ziegel (Falzziegel)
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech
- Treppen	---
- Wandbehandlung	
außen	Z.T. einfache Putzflächen, z.T. unverputzt
innen	Einfache Putzflächen
- Fenster	Größtenteils lackierte Holz-Sprossenfenster mit Einfachverglasung, z.T. lasierte Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. lackierte Holz-Verbundfenster u.ä.
- Sonnenschutz	Keiner
- Türen	
Eingangstüren	Mehrteiliges Holz-Klapptor mit Holzfüllung bzw. Sprossen/Einfachverglasung
Innentüren	Z.T. Holz-Füllungstüren und Tore mit Holz-Brüstungsfüllung und Sprossen/Einfachverglasung
- Fußböden	Erdgeschoss Beton- bzw. Estrichboden, Ober- u. Dachgeschoss z.T. Beton/Estrich, Span-Verlegeplatten, z.T. mit PVC- bzw. Linoleum-Imitat-Auflage u.ä.
- Heizung	
Zentrale	Keine bzw. ehemalige Einzelöfen
Warmwasserbereitung	Keine
Brennstoffbevorratung	Keine
Heizkörper	Keine
- Installation	
Frischwasser	Soweit erkennbar verzinkte Stahlleitungen (Zustand -soweit beurteilbar- sehr schlecht)
Heizleitungen	Entfällt
Abwasser	Entfällt bzw. nicht erkennbar
- Sanitär	----

- Elektro	Völlig veraltete Installation, augenscheinlich nicht mehr funktionsfähig
	<u>1) Fl. Nr. 1331/1 (ehem. Werkstatt/Ausstellung)</u>
- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton Einzel- u. Streifenfundamente bzw. Beton-Sohlplatte
- Außenwände	Z.T. Vollziegel-, größtenteils Beton-Hohlblock-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie außen
- Decken	Nicht feststellbar, über Erd- u. Obergeschoss vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken, über Dachgeschoss Holz-Balkendecken
Konstruktion	
Aufbau	Nicht feststellbar, Erdgeschoss u. Obergeschoss vermutlich Verbundestrich, ansonsten Holz-Dielen, Span-Verlegeplatten u.ä.
- Dach	Nadelholz-Dachstuhl (Satteldach)
Konstruktion	vermutlich keine bzw. eventuell zementgebundene Holzfaserplatten mit Polystyrolkaschierung (Hera-klith)
Wärmedämmung	Ton-Ziegel (Falzziegel)
Eindeckung	Verzinktes Stahlblech (gestrichen)
Rinnen u. Fallrohre	
- Treppen	Erd- bis Dachgeschoss eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Massivholzgeländer
- Wandbehandlung	Unverputzt
außen	Z.T. einfache Putz- bzw. Trockenputzflächen, z.T. unverputzt
innen	
- Fenster	Z.T. lackierte Holz-Sprossenfenster mit Einfachverglasung, z.T. lackierte Holz-Verbundfenster, z.T. Holz-Kastenfenster, z.T. Glasbausteine u.ä.
- Sonnenschutz	Keiner
- Türen	---
Eingangstüren	Z.T. Holz-Füllungstüren und Tore mit Holz-Brüstungsfüllung und Sprossen/Einfachverglasung, ansonsten lackierte Holztürblätter mit Futter u. Verkleidung u.ä.
Innentüren	
- Fußböden	Erdgeschoss Beton- bzw. Estrichboden, Ober- u. Dachgeschoss z.T. Beton/Estrich, Span-Verlegeplatten, z.T. mit PVC- bzw. Linoleum-imitat-Auflage u.ä.
- Heizung	Keine bzw. ehemalige Einzelöfen
Zentrale	

Warmwasserbereitung	Keine
Brennstoffbevorratung	Keine
Heizkörper	Keine
- Installation	
Frischwasser	---
Heizleitungen	Entfällt
Abwasser	---
- Sanitär	----
- Elektro	Völlig veraltete Installation, augenscheinlich nicht mehr funktionsfähig
- Nebengebäude	<u>3) Fl. Nr. 1331/2 (ehem. Scheune)</u>
Kurz-Baubeschreibung	Bruchstein-Fundamente, Umfassungswände Keller-geschoss Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe), sonstige Umfassungswände ebenfalls größtenteils Bruchstein-Mauerwerk, teilw. Vollziegel-Mauerwerk (außen z.T. einfache Kalkputzflächen, teilw. unverputzt, innen unverputzt), sonstiges Tragwerk innen Holzkonstruktion auf Bruchstein-Einzelfundamenten, einige Holzfenster mit Einfachverglasung, Holz-Dachstuhl, Eindeckung Ton-Ziegel, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, zweiflügeliges Holz-Tor mit Durchstieg, teilw. Naturboden, teilw. Ziegelpflaster, teilw. Beton u.ä.
- Wärmeschutz	Keines der Gebäude einer einschlägigen DIN bzw. Wärmeschutzverordnung entsprechend, völlig veralteter Standard (Einfachfenster usw.)
- Schallschutz	Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, insbesondere in Bezug auf Tritt- u. Körperschall-dämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher Standard
- Brandschutz	Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, Grenzabstände usw. nach heutigen Maßstäben unzureichend
- Besondere Bauteile	----
- Außenanlagen	Vor Flurstück 1331 (straßenseitig) zweiflügeliges Holz-Hoftor, ansonsten alle Flächen mehr oder minder verwildert (Anfluggehölze u.ä.)

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition	Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels
---------------------	--

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- Vorhandene Baumängel und Bauschäden

1) Fl. Nr. 1331

- Ausstattung und Haustechnik vollständig veraltet bzw. größtenteils nicht vorhanden
- Dach undicht
- Feuchteschäden innen
- z.T. erhebliche Setzungen
- Wirtschaftlich und technisch vollständig verbraucht, d.h. insgesamt Abbruchreife

2) Fl. Nr. 1331/1

Wie vor

3) Fl. Nr. 1331/2

- Zumindest wirtschaftlich verbrauchter Baukörper, d.h. insgesamt Abbruchreife

- Pflanzlicher Schädlingsbefall

1) Fl. Nr. 1331

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben, allerdings ist auf Grund der Bauausführung und des Gebäudezustandes ein derartiger Befall nicht auszuschließen bzw. durchaus möglich

2) Fl. Nr. 1331/1

Wie vor

3) Fl. Nr. 1331/2

Wie vor

- Tierischer Schädlingsbefall

1) Fl. Nr. 1331

Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall (z.B. durch Anobienlarven) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben, allerdings ist auf Grund der Bauausführung und des Gebäudezustandes ein derartiger Befall nicht auszuschließen bzw. durchaus wahrscheinlich

2) Fl. Nr. 1331/1

Wie vor

3) Fl. Nr. 1331/2

Wie vor

- Gesundheitsgefährdende Baustoffe

1) Fl. Nr. 1331

Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd, Asbest usw.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben (eventuell Trägermaterial des Bodenbelages im Ober- u. Dachgeschoss oder Bodenbelagskleber asbesthaltig bzw. Span- Verlegeplatten eventuell formaldehydhaltig)

2) Fl. Nr. 1331/1

Wie vor

3) Fl. Nr. 1331/2

Keine Verdachtsmomente

- Bauunterhalt

1) Fl. Nr. 1331

Völlig verwahrlostes, offensichtlich seit Jahrzehnten leerstehendes Gebäude mit erheblichen (nicht bzw. kaum sanierfähigen) Mängeln- u. Schäden. Insgesamt technisch und wirtschaftlich vollständig überaltert bzw. in derzeitigem Zustand weder gewerblich noch wohnwirtschaftlich nutzbar. Kosten für Sanierung übersteigen Kosten für adäquaten Neubau, d.h. insgesamt Abbruchreife

2) Fl. Nr. 1331/1

Wie vor

3) Fl. Nr. 1331/2

Zumindest wirtschaftlich verbraucht, d.h. auch hier Abbruchreife

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei den Bewertungsobjekt handelt es sich um insgesamt fünf nicht vereinigt jedoch zusammenhängende Flurstücke. Drei der Flurstücke (Flurstück 1331, 1331/1 u. 1331/2) sind mit einem alten Schreinerbetrieb bzw. mit einer alten Scheune bebaut (alle Gebäude technisch -bzw. zumindest wirtschaftlich- überaltert, d.h. abbruchreif). Insgesamt bilden die Flurstücke eine schwer trennbare wirtschaftliche Einheit. Insgesamt ist eine Versteigerung im Einzelausgebot demnach nicht sinnvoll!

Nach Rückbau der Gebäude vielfältige Bebauungsmöglich (nach Vorgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)

Insgesamt nicht unangenehme, durchaus beliebte Wohnlage im Würzburger Stadtteil Versbach mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zur Würzburger Kernstadt beträgt zwischen sechs und sieben Kilometern und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar (Stadtbushaltestelle in praktisch unmittelbarer Nähe zu den Bewertungsgrundstücken)

Anwesen leerstehend bzw. sämtliche Grundstücke seit Jahren ungenutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

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

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

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

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

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen

Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

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

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

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

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

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

Prinzipiell handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbebetrieb, dessen Verkehrswert ausschließlich aus den Gesichtspunkten des Ertragswertverfahrens zu ermitteln ist

Wie jedoch bereits beschrieben, sind alle Gebäude abbruchreif bzw. wirtschaftlich und technisch überaltert. Eine Sanierung ist nicht mehr möglich bzw. übersteigen die Kosten für eine Sanierung die Kosten für einen adäquaten Neubau erheblich. Im Übrigen ist auf Grund der verhältnismäßig hohen Grundstückspreise in Versbach eine wirtschaftliche Vermietung derartiger Gebäude nicht möglich (Verzinsung des Bodenwertes übersteigt Roh- bzw. Reinertrag)

In der nachfolgenden Wertermittlung ermittle ich den Liquidationswert, d.h. den Wert des Grund- u. Bodens, vermindert um die Freilegungskosten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

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

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des (unbelasteten) Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2022) nennt für die Bodenrichtwertzone 6002 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 440.- €/m² für baureifes Land, innerhalb des Richtwertgebietes mit überwiegend individueller Bebauung (Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser) bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 0,70

Die tatsächlich realisierbare Grundstücksausnutzung (nach Gebäuderückbau) bzw. die dann resultierende tatsächliche wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt etwa das 0,50-fache der Grundstücksgröße. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 0,70-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu WertR 06 Anlage 11). Bei einer WGFZ des Wertermittlungsobjektes (0,50) und einer GFZ des Vergleichsobjektes (0,70) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,86 genannt

Bodenwert bei WGFZ 0,50 demnach: $440.- \text{ €} \times 0,86 = 378,40 \text{ €/m}^2/\text{rd. } 378,00 \text{ €/m}^2$

Wie bereits beschrieben wird zunächst der unbelastete Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Bodenwerte durch die Gutachterausschüsse wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss also berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss

Deshalb schreibt § 16 Abs. 3 ImmoWertV zur Klarstellung vor, dass der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstückes um die gewöhnlichen Kosten zu mindestens ist, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung (vergl. auch DIN 276). Hierzu gehören im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere die Kosten für:

- Aufräumarbeiten (Beräumung u. Flächenregulierung)
- Demontage von Anlagen oder Anlagenteilen einschließlich Verschrottung
- Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente u. Nebeneinrichtungen (inkl. Entsorgung von Bauschutt, Einbringen und planieren von neuem Erdreich usw.)

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächlich realisierbare WGFZ angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (für die Gemarkung Versbach/Bodenrichtwertzone 6002) mit 378.- €/m² (ebf.) anwendbar

Der Wert der Erschließung bzw. der Wert der Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Zusammenfassend gehe ich bei der Bodenwertermittlung von folgenden Berechnungsparametern aus:

1) Fl. Nr. 1331

Bodenwert je Quadratmeter (ebp.)	:	378,00 €
Größe der Fläche Fl. Nr. 1331	:	312,00 m ²
Kosten für Rückbau (ehem. Werkstatt)	1033 m ³ x 15.- €/m ³	: 15 495,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Werkstatt)	1033 m ³ x 20.- €/m ³	: 20 660,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung, usw.	pauschal	: 5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	pauschal	: 2 000,00 €

Bodenwert 1) Fl. Nr. 1331 demnach:

Bodenrichtwert (lt. Richtwertkarte)	:	378,00 €/m ²
x		x
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	:	312,00 m ²
=		=
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	: 117 936,00 €
-		-
Kosten für Rückbau (ehem. Werkstatt)	:	15 495,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Werkstatt)	:	20 660,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung usw.	:	5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	:	2 000,00 €
=		=
Liquidationswert (vorläufig)		: 74 781,00 €
Liquidationswert (gerundet)		: 75 000,00 €

2) Fl. Nr. 1331/1

Bodenwert je Quadratmeter (ebp.)		:	378,00 €
Größe der Fläche Fl. Nr. 1331/1		:	148,00 m ²
Kosten für Rückbau (ehem. Werkstatt)	814 m ³ x 15.- €/m ³	:	12 210,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Werkstatt)	814 m ³ x 20.- €/m ³	:	16 280,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung, usw.	pauschal	:	5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	pauschal	:	2 000,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 1331/1 demnach:

Bodenrichtwert (lt. Richtwertkarte)		:	378,00 €/m ²
x		x	
Grundstückgröße (lt. Grundbuch)		:	148,00 m ²
=		=	
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	:	55 944,00 €
-		-	
Kosten für Rückbau (ehem. Werkstatt)		:	12 210,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Werkstatt)		:	16 280,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung usw.		:	5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)		:	2 000,00 €
=		=	
Liquidationswert (vorläufig)		:	20 454,00 €
Liquidationswert (gerundet)		:	20 000,00 €

3) Fl. Nr. 1331/2

Bodenwert je Quadratmeter (ebp.)		:	378,00 €
Größe der Fläche Fl. Nr. 1331/2		:	139,00 m ²
Kosten für Rückbau (ehem. Scheune)	1006 m ³ x 10.- €/m ³	:	10 060,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Scheune)	1006 m ³ x 15.- €/m ³	:	15 090,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung, usw.	pauschal	:	4 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	pauschal	:	1 000,00 €

Bodenwert 3) Fl. Nr. 1331/2 demnach:

Bodenrichtwert (lt. Richtwertkarte)		:	378,00 €/m ²
x		x	
Grundstückgröße (lt. Grundbuch)		:	139,00 m ²
=		=	
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	:	52 542,00 €
-		-	
Kosten für Rückbau (ehem. Scheune)		:	10 060,00 €
Kosten für Entsorgung (ehem. Scheune)		:	15 090,00 €
Aufräumarbeiten, Entrümpelung Flächenregulierung usw.		:	4 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)		:	1 000,00 €
=		=	
Liquidationswert (vorläufig)		:	22 392,00 €
Liquidationswert (gerundet)		:	22 000,00 €

Bodenwert 4) Fl. Nr. 1335/1:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an tat. WGFZ)	:	378,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	67,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	25 326,00 €/rd. 25 000.- €

Bodenwert 5) Fl. Nr. 1340:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an tat. WGFZ)	:	378,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	:	634,00 m ²
=		=
Gesamtbodenwert (ebf.)	:	239 652,00 €/rd. 240 000.- €

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Liquidationswert 1) Fl. Nr. 1331 (sh. Seite 33)	: 75 000.- €
Liquidationswert 2) Fl. Nr. 1331/1 (sh. Seite 34)	: 20 000.- €
Liquidationswert 3) Fl. Nr. 1331/2 (sh. Seite 34)	: 22 000.- €
Vergleichswert 4) Fl. Nr. 1335/1 (sh. Seite 35)	: 25 000.- €
Vergleichswert 5) Fl. Nr. 1340 (sh. Seite 35)	: 240 000.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das Vergleichs- bzw. das Liquidationswertverfahren

Die Gründe hierfür sind auf Seite 31 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen die rechnerischen Liquidationswerte bzw. die rechnerischen Vergleichswerte auch gleichzeitig den Verkehrswerten, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (15.02.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Versbach,	1) Fl. Nr. 1331	75 000.- €*
	2) Fl. Nr. 1331/1	20 000.- €*
	3) Fl. Nr. 1331/2	22 000.- €**
	4) Fl. Nr. 1335/1	25 000.- €
	5) Fl. Nr. 1340	240 000.- €

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

Üchtelhausen/Zell, 29.02.2024



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

***) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt II/1**

****) inklusive 2/zu 1 (Geh- u. Fahrrecht an den Flurstücken 1331, 1331/1 und 1331/3)**

9.0 Anlagen

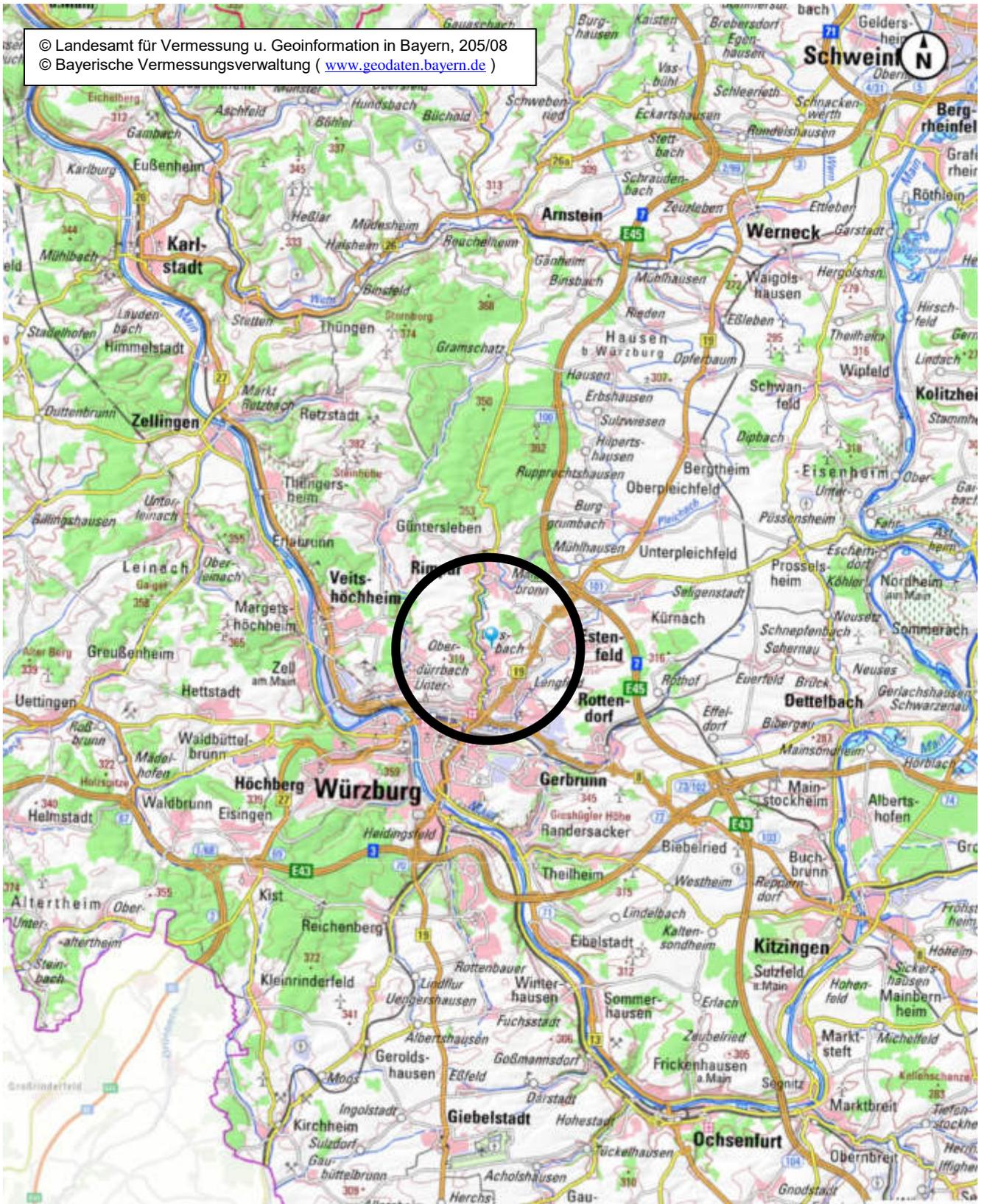
9.1 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Fl. Nr. 131 (Abbruchvolumen Werkstatt u. Scheunenanbau)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	3,50	x	5,50	x	2,75	52,94
Erdgeschoss	13,00	x	9,00	x	3,85	450,45
	+ 3,50	x	3,00	x	3,85	40,43
	+ 3,25	x	3,75	x	2,75	33,52
Obergeschoss	10,00	x	9,00	x	2,70	243,00
Dachgeschoss	10,00	x	9,00	x	4,60 x ½	207,00
	+ 3,25	x	3,75	x	1,00 x ½	6,09
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						1 033,43
Brutto-Rauminhalt gerundet						1 033,00

Gebäude: 2) Fl. Nr. 1331/1 (Abbruchvolumen Werkstatt/Ausstellung)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	10,00	x	9,25	x	3,80	351,50
Obergeschoss	10,00	x	9,25	x	2,70	249,75
Dachgeschoss	10,00	x	9,25	x	4,60 x ½	212,75
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						814,00
Brutto-Rauminhalt gerundet						814,00

Gebäude: 3) Fl. Nr. 1331/2 (Abbruchvolumen Scheune)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Kellergeschoss	9,00	x	6,00	x	3,00	162,00
Obergeschoss	9,00	x	15,00	x	4,00	540,00
Dachgeschoss	9,00	x	15,00	x	4,50 x ½	303,75
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						1 005,75
Brutto-Rauminhalt gerundet						1 006,00

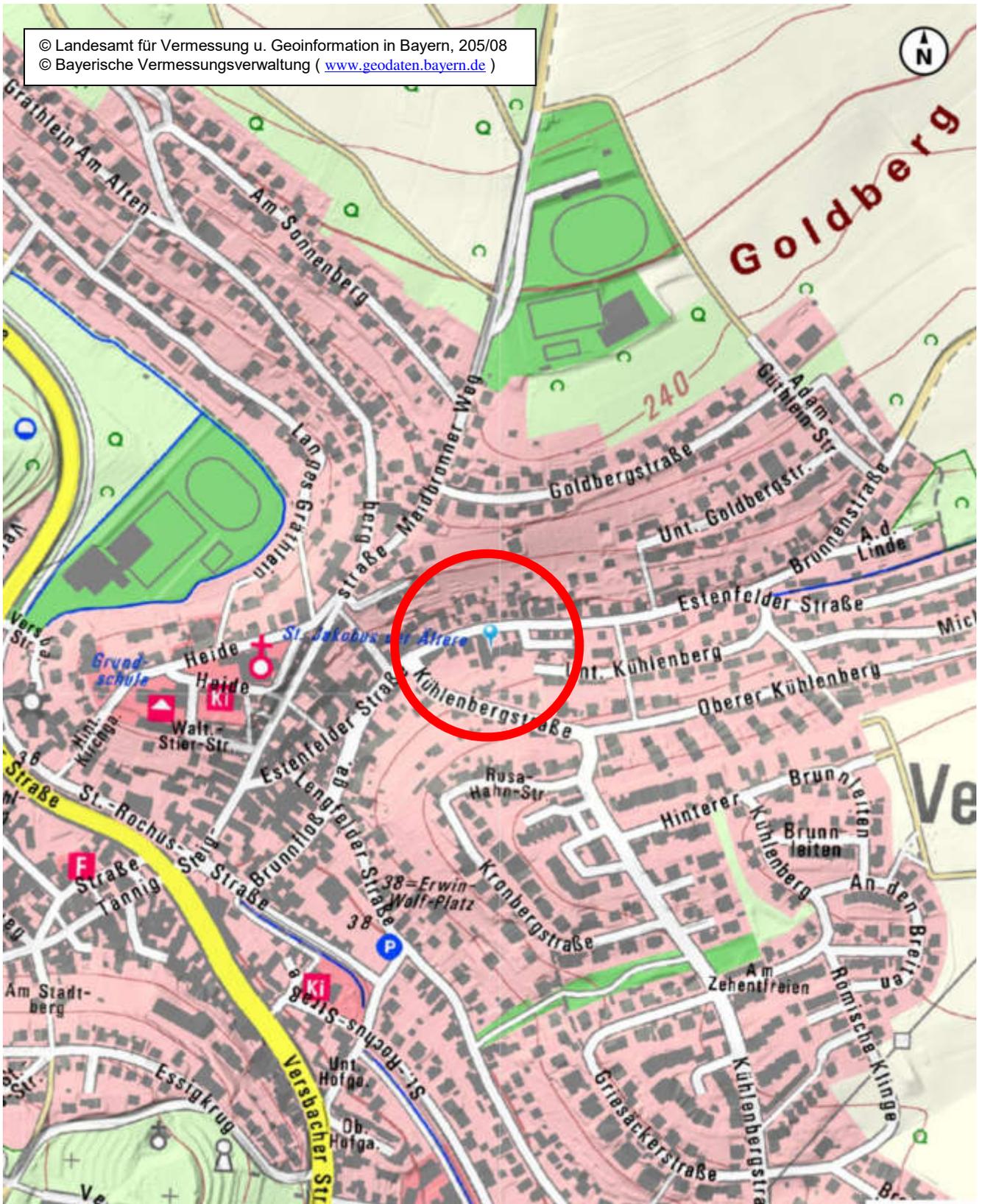
9.2 Straßenkarte



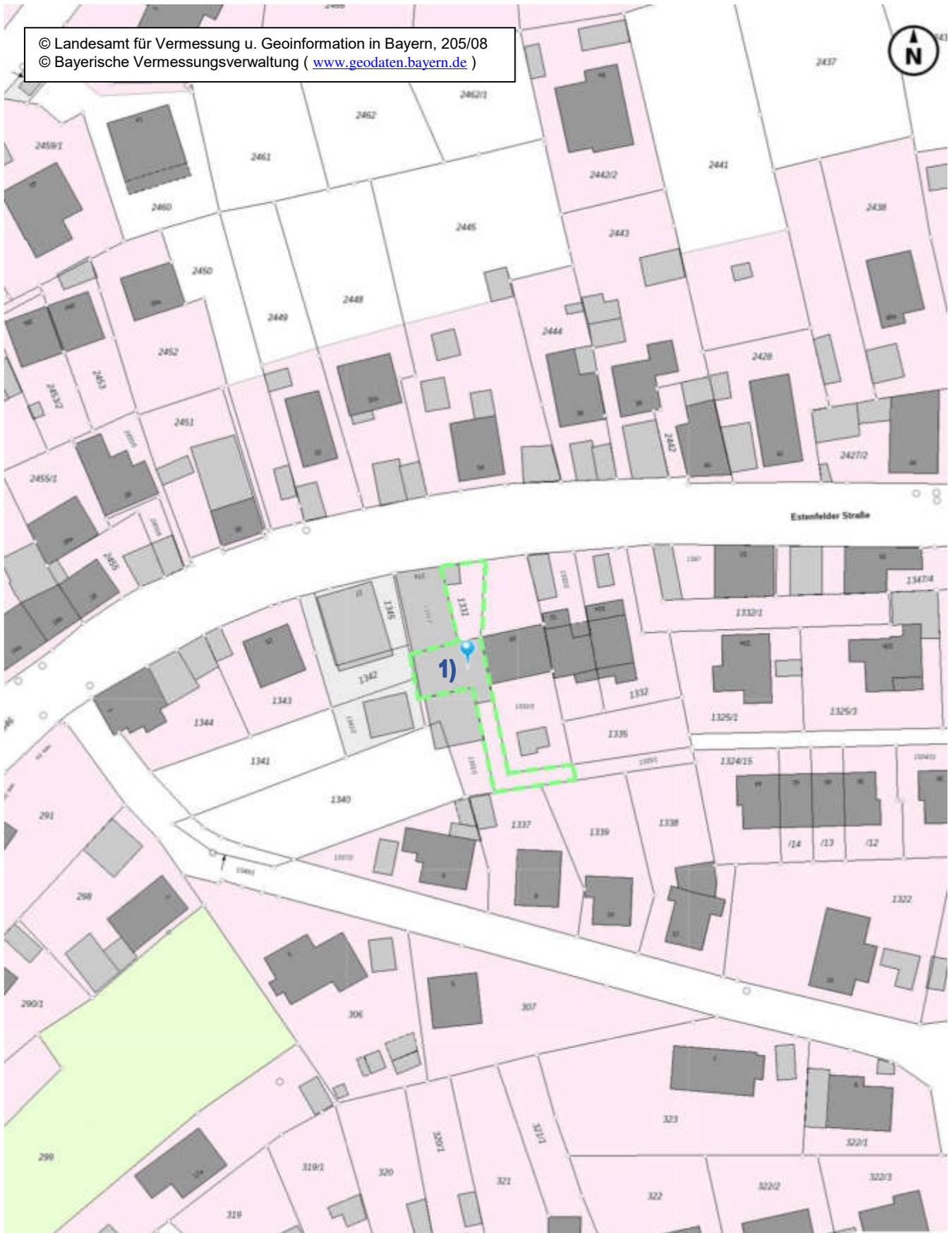
9.3 Luftbild



9.4 Ortsplan



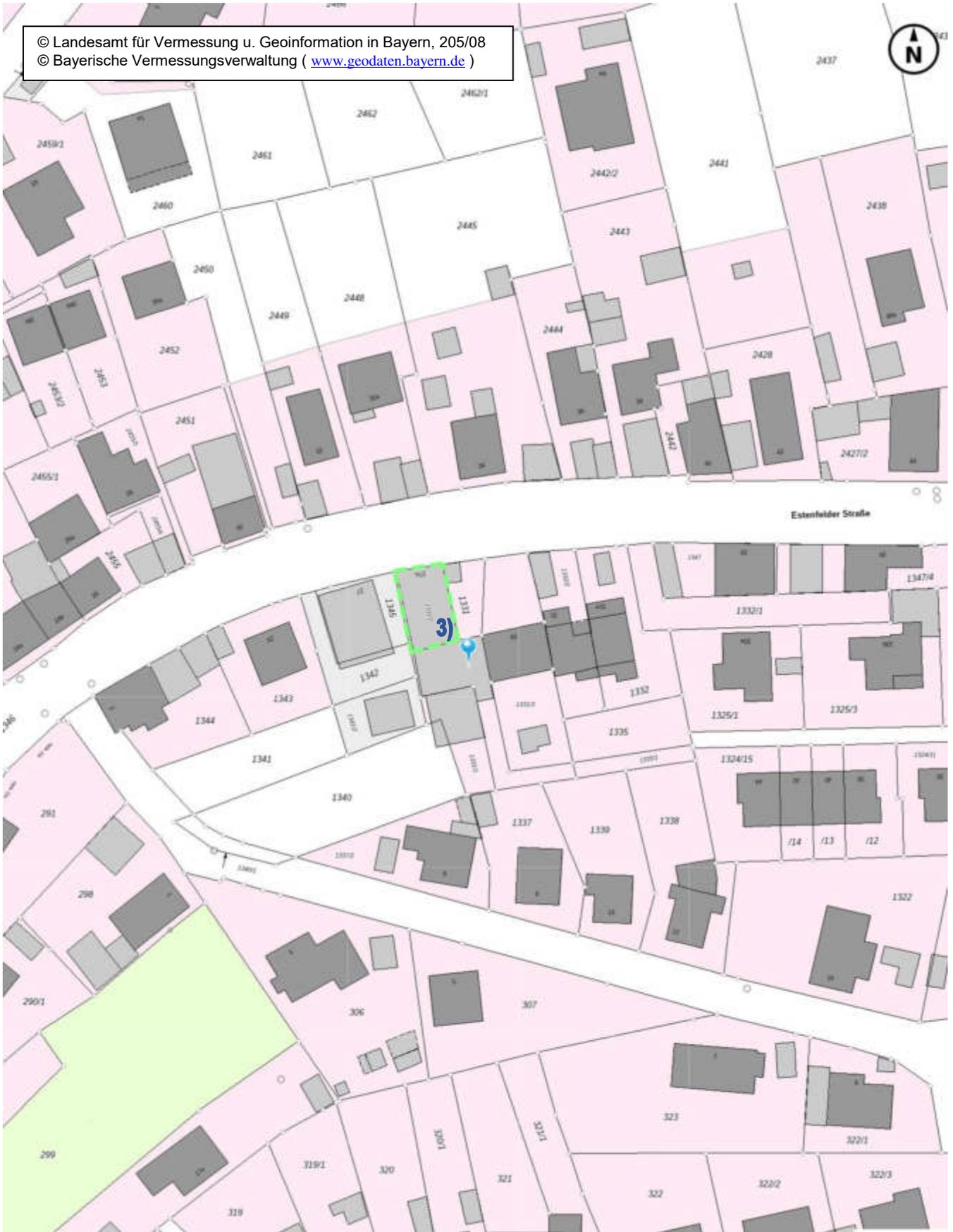
9.5 Lageplan: 1) Fl. Nr. 1331 (M 1 : 1000)



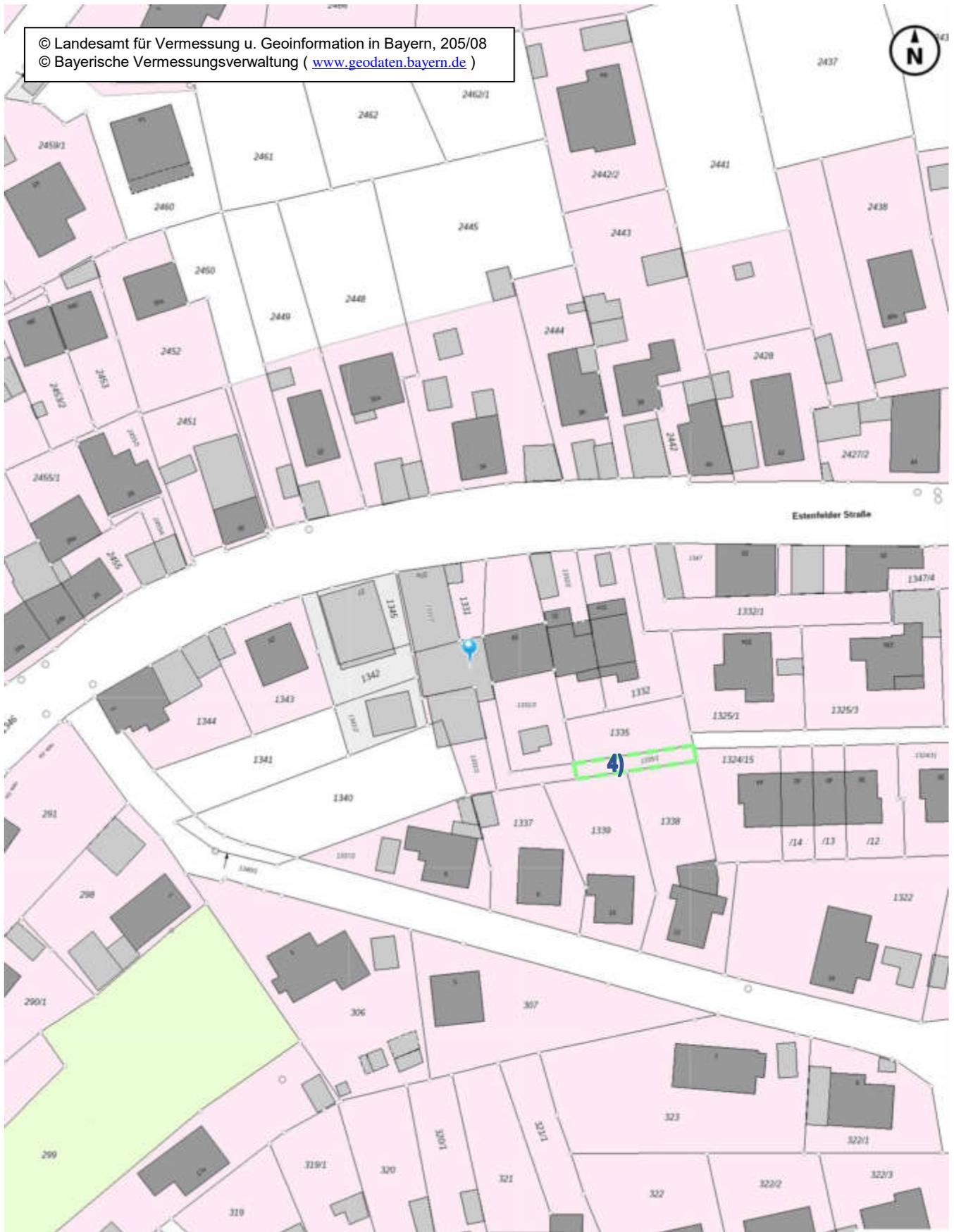
2) Fl. Nr. 1331/1 (M 1 : 1000)



3) Fl. Nr. 1331/2 (M 1 : 1000)



4) Fl. Nr. 1335/1 (M 1 : 1000)

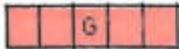


11.06

Bebauungsplan „Kühlenberg 2“ vom 25.02.65 / 28.06.1967 (ehem Gem. Versbach)
genehmigt mit RE vom 19.08.1968 Nr. IV/3 – 931a 394
rechtsverbindlich durch Veröffentlichung vom 11.09.1968

Festsetzungen:

G



Garagen, Sammelgaragen festgesetzt mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach, Firsthöhe max. 2,80 m, Traufhöhe max. 2,50 m. Im hängigen Gelände kann die Garage eine höhere Traufhöhe erhalten bzw. unterkellert werden, jedoch nicht für Wohnzwecke. Garagen können auch im Untergeschoß der Hauptbaukörper untergebracht werden, wenn dasselbe mit (G) bezeichnet ist. Sammelgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe erhalten. Falls berechnigte Gründe bestehen, kann die Lage der Garagen im Grundstück im Einzelfall durch Gemeinderatsbeschluss neu festgesetzt werden. Die Zustimmung der Nachbarn in schriftlicher Form ist hierzu erforderlich. Mindestabstand zwischen Wohnhaus und Garage 2,00 m.

U + E + 1

festgesetzt Untergeschoß + Erdgeschoß + 1. Obergeschoß, Satteldach 25° - 30°, Traufhöhe talseits max. 8,25 m, Sockelhöhe bergseits max. 0,30 m.

U + E + DG

festgesetzt Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß, Satteldach 48° - 51°, Traufhöhe talseits max. 6,00 m, Sockelhöhe bergseits max. 0,30 m.

gE + 1 + DG

festgesetzt (mit Gemeinderatsbeschluss vom 2.11.1966) geschlossene Bauweise mit Reihenhaustypen Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachgeschoß, Satteldach 35° - 38°, Sockelhöhe talseits max. 1,45 m, Traufhöhe bergseits max. 6,00 m.

E + 1

festgesetzt Erdgeschoß + 1. Obergeschoß Satteldach 25° - 30°, Traufhöhe talseits max. 6,30 m, Sockelhöhe bergseits 0,30 m.

Tr.



Trafostation festgesetzt Erdgeschoß mit Flachdach 0° - 5°, Traufhöhe max. 2,60 m.

Weitere Festsetzungen:

1. Der Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Kennzeichnung WR

2. Die Fl.Nr. 291, 1331, 1331/1, 1332, 1335, 1335/1, 1340, 1341, 1341/2, 1342, 1343, 1344 (rot umrandet) werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt
Kennzeichnung WA
3. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt mit Ausnahme der Reihenhausgrundstücke gE + 1 + DG das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Baunutzungsverordnung § 17.
4. Der Grenzabstand wird für die Wohnhäuser U + E + 1 auf den Grundstücken 1309/17, 1309/9, 1309/18, 1309/10, 1309/19, 1309/11, 1309/20, 1309/12, 1309/13 u. 1322/23 auf 4,00 m festgesetzt.
Für das Gebäude 1309/8 wird der Grenzabstand auf 2,00 m festgesetzt.
5. Die Ausführung von Kniestöcken bei DG ist nicht gestattet, Dachgeschoßausbauten und -Aufbauten bei Satteldächern bis 30°, Dachgeschoßaufbauten bei Satteldächern bis 38° sind untersagt.
6. Die durch die Firstrichtung gekennzeichnete Gebäudestellung ist verbindlich.
7. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
Steile Böschungen (mehr als 1:3), Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe sind nicht zugelassen.
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
9. Die Höhe der Straßeneinfriedigungen darf einschl. ggf. notwendig werdender Stützmauern 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird mit höchstens 30 cm Höhe festgesetzt. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.
Grelle Farbanstriche sind nicht gestattet.
10. Die Koten der Straßen und Gehsteighöhen sowie die Anschlußpunkte für Kanalisation und Wasser sind bei der Gemeindeverwaltung zu erfragen.
11. Die Untergeschosse der Gebäude U+E+1 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1309/9, 1309/18, 1309/10, 1309/19, 1309/11, 1309/20, 1309/12, 1309/13, 1309/14 und 1322 können nicht an den Kanal der südlichen Straße angeschlossen werden.

9.7 Lichtbilder (vom 15.02.2024)







4) Fl. Nr. 1335/1 (Weg): von Osten



Blick in rückwärtigen Zugang (Unterer Kühlenberg): von Westen nach Osten



9.8 Literaturverzeichnis

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