



## Bruno Schleyer

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten

Immobilienwirt (Diplom VWA)

Dreikronenstraße 19 a, 97082 Würzburg

Telefon 0931 790050, Telefax 0931 790052  
E-Mail: bruno.schleyer@web.de

Gerichts- und Privatgutachten seit 1995

# Gutachten über den Verkehrswert

**des mit einem Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal sowie einer Garage bebauten  
Grundstückes Fl. Nr. 5323/8, Petrinistraße 20, 97080 Würzburg**

|                                           |                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber</b>                       | <b>Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsver-<br/>steigerungs- und Zwangsverwaltungssachen)</b> |
| <b>Aktenzeichen</b>                       | <b>3 K 48/23</b>                                                                                    |
| <b>Gutachtennummer</b>                    | <b>G/ZV-533-2023</b>                                                                                |
| <b>Gutachteninhalt</b>                    | <b>26 Seiten, 13 Anlagen</b>                                                                        |
| <b>Gutachtenfertigungen</b>               | <b>4</b>                                                                                            |
| <b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b> | <b>13.11.2023</b>                                                                                   |
| <b>Verkehrswert</b>                       | <b>1.600.000,00 €</b>                                                                               |



**Bruno Schleyer**

**A. Inhaltsverzeichnis**

|       |                                                      |       |
|-------|------------------------------------------------------|-------|
| 1.    | Allgemeines                                          | S. 4  |
| 1.1   | Auftrag                                              | S. 4  |
| 1.2   | Auftraggeber                                         | S. 4  |
| 1.3   | Antragsteller/Prozessbevollmächtigter, Antragsgegner | S. 4  |
| 1.4   | Eigentümer                                           | S. 4  |
| 1.5   | Nutzungsverhältnisse                                 | S. 4  |
| 1.6   | Ortsbesichtigung                                     | S. 4  |
| 1.7   | Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag                   | S. 5  |
| 1.8   | Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte              | S. 5  |
| 1.9   | Zur besonderen Beachtung                             | S. 5  |
| 2.    | Rechtliches                                          | S. 6  |
| 2.1   | Privatrechtliche Situation                           | S. 6  |
| 2.2   | Öffentlich-rechtliche Situation                      | S. 7  |
| 3.    | Objektbezogenes                                      | S. 8  |
| 3.1   | Lage                                                 | S. 8  |
| 3.1.1 | Regional                                             | S. 8  |
| 3.1.2 | Örtlich                                              | S. 8  |
| 3.2   | Grundstück                                           | S. 9  |
| 3.2.1 | Größe                                                | S. 9  |
| 3.2.2 | Gestalt                                              | S. 9  |
| 3.2.3 | Topographie                                          | S. 9  |
| 3.2.4 | Bodenbeschaffenheit                                  | S. 9  |
| 3.3   | Gebäude                                              | S. 10 |
| 3.3.1 | Art/Konzeption                                       | S. 10 |
| 3.3.2 | Baujahr/Überarbeitungszeitpunkt(e)                   | S. 10 |
| 3.3.3 | Wohnfläche                                           | S. 10 |
| 3.3.4 | Ausführung                                           | S. 11 |
| 3.3.5 | Zustand                                              | S. 13 |
| 3.4   | Außenanlagen                                         | S. 14 |
| 4.    | Wertermittlung                                       | S. 15 |
| 4.1   | Verkehrswertdefinition                               | S. 15 |
| 4.2   | Verfahrensvarianten                                  | S. 15 |
| 4.3   | Verfahrenswahl                                       | S. 16 |



**Bruno Schleyer**

|      |                        |       |
|------|------------------------|-------|
| 4.4  | Bodenwert              | S. 17 |
| 4.5  | Jahresrohertrag        | S. 19 |
| 4.6  | Bewirtschaftungskosten | S. 20 |
| 4.7  | Restnutzungsdauer      | S. 21 |
| 4.8  | Liegenschaftszinssatz  | S. 22 |
| 4.9  | Ertragswertberechnung  | S. 23 |
| 4.10 | Verkehrswert           | S. 24 |
| 5.   | Ergebnis               | S. 26 |

## **B. Anlagen**

Übersichtskarte

Ortskarte

Lageplan

Bodenrichtwertauskunft

Lichtbilder\*

\*Von einer über interne Zwecke hinausgehenden Verwertung örtlich angefertigter Innenfotos der Bebauung hat die am Ortstermin teilnehmende Antragsgegnerin allenfalls mit Ausnahme des Kellergeschosses und des Dachbodens abzusehen.

Die Verwendung des beigelegten Kartenmaterials erfolgt mit Genehmigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Bayern (6393/07).



**Bruno Schleyer**

**1. Allgemeines**

**1.1 Auftrag**

Der Verkehrswert des Grundbesitzes Fl. Nr. 5323/8, Petrinistraße 20, 97082 Würzburg ist wegen anstehender Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu schätzen.

**1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ottostraße 5, 97070 Würzburg, Az.: 3 K 48/23, Beschluss vom 12.9.2023.

**1.3 Antragsteller/Prozessbevollmächtigter, Antragsgegner**

Angaben hierzu sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

**1.4 Eigentümer**

Angaben hierzu sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

**1.5 Nutzungsverhältnisse**

Laut Hausverwalter befinden sich alle Erdgeschossseinheiten (2 Wohnungen, 1 Ladenlokal) sowie eine Obergeschosswohnung im Leerstand. Alle anderen Einheiten seien vertraglich vermietet.

**1.6 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 13.11.2023.

Hauptsächliche Teilnehmer:

Eine Person der Antragsgegnerseite

Der Hausverwalter

Der Unterzeichner



Bruno Schleyer

#### 1.7 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt das Datum der Ortsbesichtigung, mithin der 13.11.2023 zugrunde.

#### 1.8 Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

Grundbuchauszug vom 26.7.2023, Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Würzburg Sektion 3, Blatt 12642 (Auftraggeber)

Lageplan (Vermessungsamt)

Eigene örtliche Aufzeichnungen

Auskünfte der Stadt Würzburg (Fachbereich Umwelt)

#### 1.9 Zur besonderen Beachtung

Sowohl die Verfahrensbeteiligten als auch der Hausverwalter kamen der Bitte um Erteilung von Objektauskünften von einzelnen Andeutungen bei der Ortsbesichtigung abgesehen nicht nach.

Auch wichtige Objektunterlagen wie z. B. Pläne (Grundrisse), Flächenberechnungen, Baubeschreibung, Energieausweis, Mieteinnahmenaufstellung wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Das Bauamt der Stadt Würzburg wirkte ebenfalls nicht mit.

Das Gutachten basiert somit in überdurchschnittlich hohem Maße auf Annahmen und Vermutungen, woraus wiederum ein deutlich erhöhtes Ungenauigkeitsrisiko (Verkehrswert) resultiert.

Es wird insoweit dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition neben der Möglichkeit einer umfassenden Inaugenscheinnahme des Anwesens die Erteilung von Objektauskünften sowie die Einsichtnahme aller relevanten Objektunterlagen zu erwirken.

## **2. Rechtliches**

### **2.1 Privatrechtliche Situation**

Der gesamte Grundbuchinhalt ist nicht wiederzugeben.

Dem Bestandsverzeichnis lassen sich keine mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte entnehmen.

Aus der Abt. II ergibt sich neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein Nießbrauchrecht (laut der am Ortstermin teilnehmenden Antragsgegnerin sind beide Berechtigte verstorben) sowie die Anordnung der Testamentsvollstreckung bezüglich eines Anteils.

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie nachbarrechtliche Beschränkungen (Notwege- und Notleitungsrecht, Fenster- und Lichtrecht, Überbau, Immissionen etc.) oder altrechtliche Dienstbarkeiten lieferten die Ortsterminteilnehmer nicht.

Das Gutachten geht insoweit von der Annahme aus, dass Rechte/Lasten auch außerhalb des Grundbuchs nicht bestehen.



**Bruno Schleyer**

## **2.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

Behördliche Auskünfte in Bezug auf das Bauplanungs-/Bauordnungs- und Beitragsrecht etc. ließen sich nicht erwirken (1.9).

Hinweise das Vorliegen von Umständen wie fehlende Genehmigungen, unsachgemäße oder regelwidrige Ausführungen, Auflagenverstöße, nicht in erforderlicher Anzahl hergestellte bzw. abgelöste Stellplätze etc. lieferten die Ortsterminteilnehmer nicht.

Das Gutachten geht insoweit von der Annahme aus, dass die angrenzenden Straßen endgültig hergestellt sind, Ver-/Entsorgungsleitungen in adäquatem Umfang existieren, sämtliche mit den bisherigen Erschließungsmaßnahmen verknüpften Beiträge, Abgaben, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind und das realisierte Vorhaben im Einklang mit dem Bauplanungsrecht steht.

Es wird weiterhin unterstellt, dass wertbedeutsame Abweichungen des realisierten Vorhabens von der Genehmigungslage bzw. den baurechtlichen wie im Übrigen auch allen sonstigen zu beachtenden Vorschriften öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Art nicht vorliegen und auch Denkmalschutz nicht besteht.



**Bruno Schleyer**

### **3. Objektbezogenes**

#### **3.1 Lage**

##### **3.1.1 Regional**

Die im nordwestlichen Landesteil Bayerns situierte, weithin bekannte Stadt Würzburg ist Regierungssitz von Unterfranken und ausgezeichnet angebunden an das überregionale Verkehrsnetz. In der ca. 130.000 Einwohner zählenden, touristisch stark frequentierten Mainfrankenmetropole sind international agierende Unternehmen ansässig. Die Hochschul- und Forschungseinrichtungen weisen ebenso wie das weitläufige Universitätsklinikum einen exzellenten Bekanntheitsgrad auf. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Vergnügungs- und Sportstätten sowie kulturellen Veranstaltungen ist vielseitig, die Lebensqualität mithin sehr beachtlich. Zu den zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Tradition und Innovation vereinigenden Domstadt zu beiden Seiten des Mains zählen die Festung Marienberg sowie die von Balthasar Neumann im Barockstil errichtete Residenz (Weltkulturerbe).

##### **3.1.2 Örtlich**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 1 Kilometer nördlich vom Zentrum entfernt im Stadtteil Grombühl (ca. 8.500 Einwohner). Selbiger, hauptsächlich als Standort des Uniklinikums bekannt, erfreut sich vor allem auch bei Studenten großer Beliebtheit. Das bauliche Umfeld ist weitgehend homogen. Es dominieren mehrgeschossige, teils mit Gewerbenutzungen durchmischte Wohngebäude (auch etliche Vorkriegsbauten) bei hoher Bebauungsdichte. Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Haltestellen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen werden schnell erreicht. Von der direkten Lage sowohl an zwei nicht wenig befahrenen Straßen als auch einer Gleisstrecke (Straßenbahn) dürften positive Impulse für die Wohnqualität nicht ausgehen. Hinweise auf sonstige Immissionsbeeinträchtigungen ergingen nicht.



**Bruno Schleyer**

### **3.2 Grundstück**

#### **3.2.1 Größe**

Gemäß Grundbuchauszug 335,00 m<sup>2</sup>.

#### **3.2.2 Gestalt**

Gemäß Lageplan rechteckig.

#### **3.2.3 Topographie**

Augenscheinlich von Norden nach Süden moderat abfallend.

#### **3.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie Altlasten/schädliche Bodenveränderungen oder eine mangelnde Bodentragfähigkeit etc. lieferten die Ortsterminteilnehmer nicht.

Gemäß schriftlicher, dem Auftraggeber gesondert überlassener Auskunft der Stadt Würzburg (Fachbereich Umwelt) befindet sich das Grundstück nicht im Altlastenkataster „ABuDIS“ der Stadt Würzburg nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes und sind auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder davon ausgehende Gewässerverunreinigungen bekannt.

Das Gutachten geht insoweit von der Annahme aus, dass eine völlige Altlasten-/Kontaminationsfreiheit des Grundstücks vorliegt und keinerlei Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche den aktuellen Gebäudebestand gefährden können.



**Bruno Schleyer**

### **3.3 Gebäude**

#### **3.3.1 Art/Konzeption**

Im Süden mit dem Nachbarbestand verbundenes Mehrfamilienhaus mit rückwärtigen Balkonen bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie nicht ausgebautem Dach. Die Geschosserschließung erfolgt über Innentreppen.

Angelegt sind offenbar elf Wohneinheiten (Ein- bis Dreizimmerwohnungen) sowie eine Gewerbeeinheit (Ladenlokal).

Östlich ein kleines eingeschossiges Garagenbauwerk.

Grundrisse können leider nicht präsentiert werden (1.9).

#### **3.3.2 Baujahr/Überarbeitungszeitpunkt(e)**

Laut der am Ortstermin teilnehmenden Antragsgegnerin dürfte die Gebäudeerrichtung in etwa auf die Mitte der 1950er Jahre zurückgehen (Wiederaufbau nach kriegsbedingter Zerstörung).

Verwertbare Hinweise auf seither erfolgte Überarbeitungen (Zeitpunkt, Art, Umfang) ergingen größtenteils nicht.

#### **3.3.3 Wohn-/Nutzfläche**

Die Höhe der Wohn-/Nutzfläche ist nicht bekannt (1.9).

Überschlägige Messungen aus dem Lageplan (Gebäudeaußenmaße) führten bei vier Geschossen unter Berücksichtigung eines Abzuges von 20,00 % (Treppenhaus etc.) zu einer hier hilfsweise zum Tragen kommenden Wohn-/Nutzfläche von ca. 700,00 m<sup>2</sup>.



**Bruno Schleyer**

### **3.3.4 Ausführung** (nur dominierende Elemente/soweit inspiziert)

#### **Rohbau**

Wände vermutlich primär aus Mauerwerk. Geschossdecken vermutlich durchgängig massiv. Holzdachstuhl (Wohngebäude).

#### **Dach**

Wohngebäude mit Walmdach. Dacheindeckung auf Ziegel, Dachrinnen/Fallrohre auf Zinkblech hindeutend. Kaminköpfe augenscheinlich teils verklindert, teils verkleidet (vermutlich Zinkblech).

Garage mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach. Mutmaßlich bituminöse Abdichtung (ungesichert).

#### **Fassaden**

Im Wesentlichen Putz/Anstrich, teils Plattenverkleidung (Sockel).

Soweit erkennbar keine nachträgliche Wärmedämmung.

#### **Fenster**

Augenscheinlich Kunststoffelemente mit Isolierverglasung.

Ladenlokal mit Schaufenster ohne erkennbare besondere Qualität sowie Oberlichtern (beeinträchtigte Belichtungsverhältnisse).

#### **Türen/Tore**

Wohngebäude vornehmlich mit lackierten Holzelementen (Bauzeit). Vielfach Lichtausschnitte.

Garage mit zweiflügeligem Holztor.



**Bruno Schleyer**

12

### **Heizung**

Beheizung hauptsächlich über Gasetagenheizungen sowie Gas-einzelöfen. Ein Energieausweis lag nicht vor (1.9).

Laut Hausverwalter sind Vorbereitungen getroffen zur Umstellung des Anwesens auf eine Gaszentralheizung (Kellergeschoss).

### **Sanitär**

Bäder größtenteils überarbeitet (unterschiedliches Niveau) und hauptsächlich mit Wanne, Waschbecken, WC ausgestattet.

Warmwasserbereitung teils auch über Gasdurchlauferhitzer.

Zumeist Außenfenster.

### **Elektrik**

Laut Hausverwalter und soweit zu erkennen bzw. zu beurteilen vor noch nicht allzu langer Zeit umfänglich überarbeitet. Mit Steckdosen/Schaltern etc. vermutlich aber insgesamt unterversorgt.

### **Innenwand-/Deckenbehandlung**

Vornehmlich tapeziert sowie gestrichen.

Schrägen im nicht ausgebauten Dachboden weder mit Dämmelementen noch mit Unterspannbahn versehen. Laut Hausverwalter ist jedoch die oberste Geschossdecke gedämmt (ungeprüft).

### **Bodenbeläge**

Vornehmlich Laminat, PVC, Teppich, in geringem Umfang Parkett, OSB-Platten sowie Estrichbelag o. Ä.



**Bruno Schleyer**

### **3.3.5 Zustand**

Eine vollständige/detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte nicht.

Uninspiziert blieben neben sämtlichen unterirdischen Elementen, insbesondere Tragwerkskonstruktionen, Stauräume, etwa vorhandene Kriech- oder Blindkeller, konstruktiv bedingte Hohlräume sowie alle sonstigen schwerer zugänglichen Bereiche.

Nicht näher inspiziert wurden neben dem Kellergeschoss und dem nicht ausgebauten Dachboden insbesondere das Treppenhaus, Fassaden samt allen Bestandteilen, Dachaußenflächen samt An- und Aufbauten, Dachgebälke, Kamine, technische Anlagen sowie sichtbare Leitungssysteme.

Die Zustandsbeurteilung beruht zudem ausschließlich auf dem Augenschein (rein visuelles Vorgehen). Insbesondere Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, statische Untersuchungen, Schadstoff-/Schädlingsuntersuchungen, Prüfungen im Zusammenhang mit der Einhaltung zum Errichtungszeitpunkt/zu etwaigen Überarbeitungszeitpunkten geltender DIN-Normen, Prüfungen im Sinne der Energieeinspar-/Immissionschutzverordnung und dem Gebäude-Energie-Gesetz, Prüfungen im Zusammenhang mit der Brandschutzverordnung sowie Funktionsprüfungen jedweder Art wurden explizit nicht durchgeführt.

Signifikante Abweichungen des Zustandes von den „Normalverhältnissen“ innerhalb der betreffenden Objektkategorie und Baualtersklasse erschlossen sich unter den genannten Voraussetzungen nicht (Abnutzungs-/Gebrauchsspuren, diverse auf Feuchtigkeitseinwirkung hindeutende Erscheinungen, Rissbildungen, stellenweise angegriffen wirkende Kaminköpfe und Dacheindeckungselemente, erneuerungsbedürftige Anstriche usw.).

Auch die Ortsterminteilnehmer lieferten bislang keinerlei Hinweise auf schwerwiegende Baumängel/Bauschäden oder gravierende Funktionsstörungen gebäudetechnischer Anlagen usw.



**Bruno Schleyer**

### **3.4 Außenanlagen** (nur dominierende Elemente/soweit inspiziert)

Die wenigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind augenscheinlich asphaltiert sowie mit Betonsteinen befestigt.

Der Garagenzufahrt ist ein Metalltor vorgelagert.

Die weder vollständig noch detailliert inspizierten oberirdischen Bestandteile wirken insgesamt hinreichend intakt/unterhalten.

Über die Beschaffenheit unterirdischer Komponenten (Leitungen etc.) liegen diesseits keinerlei Erkenntnisse vor.

#### **4. Wertermittlung**

##### **4.1 Verkehrswertdefinition**

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 (§ 194 BauGB).

##### **4.2 Verfahrensvarianten**

Grundsätzlich sind zur Verkehrswertermittlung 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 (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen.

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

#### **4.3 Verfahrenswahl**

Zur Verkehrswertermittlung von Mehrfamilienhäusern bieten sich prinzipiell alle normierten Verfahren an.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet erwartungsgemäß aus (fehlende Vergleichsdatengrundlage).

Gegen den Einsatz des substanzwertabbildenden Sachwertverfahrens spricht primär die Erfahrung, dass die auf dem betreffenden Grundstücksteilmarkt zum Kaufpreis führenden Überlegungen der Akteure im Wesentlichen rational geprägt sind.

Konkret ausgedrückt bilden sich die Kaufpreise auf der Grundlage wirtschaftlicher Erwägungen und nur allenfalls am Rande vor dem Hintergrund eines besonderen persönlichen Nutzens.

Es ließen sich noch weitere Aspekte aufzeigen, derentwegen das Sachwertverfahren hier kaum besonders zielführend erscheint.

Im Übrigen wird auf das einschlägige Fachschrifttum verwiesen, welches Immobilien der vorliegenden Art zu den klassischen Anwendungsfällen des Ertragswertverfahrens zählt.

Die Wertermittlung wird nach alledem im Wege des Ertragswertverfahrens durchgeführt.



#### 4.4 Bodenwert

Der Bodenwert bebauter Grundstücke ist getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln, wozu möglichst stichtagsnah vereinbarte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Parzellen heranzuziehen sind und sollte diese Möglichkeit ausscheiden, auch auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden kann.

Eine Bodenwertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs (Preisrecherche/persönliche Inaugenscheinnahme/vergleichende Gegenüberstellung einzelner verkaufter Grundstücke etc.) erwies sich wie üblich schon im Hinblick auf den enormen Zeitaufwand wie auch datenschutzrechtliche Belange als undurchführbar.

Aus der beim Gutachterausschuss der Stadt Würzburg erworbenen Bodenrichtwertauskunft geht das betreffende Grundstück zum Stand 1.1.2022 mit einem Bodenrichtwert von 1.280,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei hervor (Anlagen).

Hinweise auf besonders signifikante Veränderungen des Bodenpreisniveaus zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag ergingen auf gesonderte Nachfrage nicht.

Bodenrichtwerte stellen gemeinhin Durchschnittswerte für lagetypische Grundstücke dar. Sie vermitteln ein stichhaltiges Bild der Wertigkeit eines Einzelgrundstückes folglich nur dann, soweit dessen Qualität mit derjenigen des Richtwert- bzw. Referenzgrundstückes in zulänglicher Weise übereinstimmt.

Qualitätsabweichungen sind ggf. durch Zu-/Abschläge auszugleichen, was jedoch am ehesten sachgerecht nur unter der Voraussetzung entsprechend spezifizierter Richtwertangaben möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist eine hinreichende Spezifizierung der Richtwertangabe nicht zu konstatieren.



**Bruno Schleyer**

Nach Abwägung bislang bekannter Grundstücksmerkmale wie auch umgebungsbezogener Aspekte etc. drängt sich eine Richtwertkorrektur eher nicht auf wobei jedoch wie bereits anklang zu sehen ist, dass für die optimale Handhabung von Bodenrichtwerten notwendige Detailinformationen nicht zur Verfügung standen.

Als Grundstücksgröße werden 335,00 m<sup>2</sup> angenommen (3.2.1).

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Bodenwert         | 428.800,00 € |
| 1.280,00 x 335,00 |              |



Bruno Schleyer

#### 4.5 Jahresrohertrag

Die Höhe der Mieteinnahmen ist nicht bekannt (1.9).

Eigenen regelmäßigen Marktbeobachtungen sowie Informationen kompetenter Personen/Stellen zufolge reichen die aktuellen Nettomieten für Wohnraum im Nahumfeld des Wertermittlungsobjekts bis ca. 12,00 €/m<sup>2</sup>, gelegentlich auch leicht darüber hinaus.

In Ansehung der speziellen Lage, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Flächenwertigkeiten sowie unter Zugrundelegung der bisherigen Erkenntnisse in Bezug auf die Qualität des Gebäudes und insbesondere der Wohnungen erscheint ein einheitlicher Nettomietenansatz von 9,00 €/m<sup>2</sup> insgesamt sachgerecht.

Bei einer unterstellten Wohn-/Nutzfläche von 700,00 m<sup>2</sup> (3.3.3) ergibt sich somit ein monatlicher Rohertrag von 6.300,00 €.

Aus der Garage sollten sich unter Vorbehalt 50,00 €/Monat zusätzlich als realisierbar erweisen.

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Jahresrohertrag | 76.200,00 € |
|-----------------|-------------|

(6.300,00 + 50,00) x 12,00



#### 4.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten (§ 32 ImmoWertV).

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der eigentümerseitig persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Zur Instandhaltung gehören auch die Schönheitsreparaturen die jedoch nur dann anzusetzen sind, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Anlage 3 ImmoWertV zusammenfassend auf 20,00 % des Rohertrages geschätzt. Dieser Ansatz unterstellt u. a. die Umlegung von Betriebskosten und die Umwälzung von Schönheitsreparaturen.

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Bewirtschaftungskosten | 15.240,00 € |
|------------------------|-------------|

76.200,00 x 0,20



#### 4.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Das Wertermittlungsobjekt ist unter der Annahme eines Baujahres 1955 (3.3.2) aktuell 68 Jahre alt.

Unter Zugrundelegung der gemäß Anlage 1 ImmoWertV anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren resultiert hieraus eine rechnerische Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

In Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den bisherigen eigenen Objekterkenntnissen wird die Restnutzungsdauer verlängert gesehen und angesetzt mit 30 Jahren.

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Restnutzungsdauer | 30 Jahre |
|-------------------|----------|



#### 4.8 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV).

Dem Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg lässt sich für Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 21 - 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz im Mittel von 1,16 entnehmen (Vergleichsfälle 7, Spanne 0,57 - 2,26).

Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes verwendet der Gutachterausschuss nach eigenen Angaben folgendes Modell:

| Einflussfaktor                                                  | Ermittlung nach ImmoWertV 2021                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenwert                                                       | Aktueller BRW, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts (entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3)                                                                                                                                                                                                  |
| Grundstücksfläche                                               | Anpassungen bzgl. marktüblichen Grundstücksgrößen finden ausschließlich bei Grundstücken des individ. Wohnungsbaus (EFH/ZFH) unter Beachtung des § 41 Anwendung. Die marktübliche Größe beträgt hier max. 700 m <sup>2</sup> (ausgen. „Villenlagen“). Darüber hinausgehende Flächen mit 20 - 30 % des BRW |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                 | Nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                                                                       |
| Reinertrag                                                      | Es werden nur vermietete Objekte untersucht für die eine tatsächlich bezahlte Miete vorliegt (Angaben im Fragebogen oder Kaufvertrag). Der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag (Jahreskaufmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV                                              |
| Wohn- bzw. Nutzflächen                                          | Angaben der Käufer im Fragebogen (überschlägige Plausibilisierung über BGF)                                                                                                                                                                                                                               |
| Bewirtschaftungskosten                                          | Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3                                                                                                                                                                                                                              |
| Baujahr                                                         | Jahr der Fertigstellung                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gesamtnutzungsdauer                                             | Nach Anlage 1 (Bezug zu § 12 Absatz 5 Satz 1)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Restnutzungsdauer                                               | Nach § 4 Absatz 3                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer | Nach Anlage 2 (Bezug zu § 12 Absatz 5 Satz 1)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wertansatz für bauliche Außenanlage, sonstige Anlagen           | Kein gesonderter Ansatz                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

In Ansehung der Immobilienart, der Objektgröße, der Marktsituation und weiterer relevanter Einflussfaktoren sowie nach Abwägung des Risikoprofils der Investition erscheint der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 2,00 % insgesamt sachgerecht.

Liegenschaftszinssatz 2,00 %



Bruno Schleyer

#### 4.9 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag 76.200,00 €

- Bewirtschaftungskosten 15.240,00 €

Jahresreinertrag 60.960,00 €

76.200,00 - 15.240,00

- Bodenwertverzinsungsbetrag 8.576,00 €

428.800,00 x 0,02

Reinertragsanteil der 52.384,00 €

baulichen Anlagen

60.960,00 - 8.576,00

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer 30,00 Jahre

Liegenschaftsszinssatz 2,00 %

Vervielfältiger 22,40

(Tabellenwerk Fachschrifttum)

Ertragswert der 1.173.402,00 €

baulichen Anlagen

52.384,00 x 22,40

+ Bodenwert 428.800,00 €

Ertragswert rund 1.600.000,00 €



Bruno Schleyer

#### 4.10 Verkehrswert

Die Ertragswertermittlung basiert diesseitigen Erachtens auf marktkonformen Parametern/adäquaten Überlegungen.

Der so genannten Lage auf dem Grundstücksmarkt scheint damit bereits hinreichend Rechnung getragen.

Gestützt wird diese Annahme nicht zuletzt sowohl durch die Ergebnisse aus regelmäßigen Gesprächen mit regionalen Experten der Sachverständigen- und Maklerbranche als auch in gewisser Weise durch das derzeit beobachtbare Angebotspreisgefüge.

Der Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg weist in der Tabelle, welche bereits im Rahmen der Liegenschaftszinssatzbestimmung vorgestellt wurde, für Mehrfamilienhäuser einen Rohertragsfaktor im Mittel von rund 28 aus.

Aus der vorangehenden Ertragswertberechnung resultiert ein niedrigerer Rohertragsfaktor ( $1.600.000,00 : 76.200,00 = 21$ ), was gleichwohl auch im Hinblick auf den am Schluss des Marktberichts gegebenen Ausblick nicht unschlüssig erscheint.

So heißt es dort auszugsweise:

„Zusammengefasst sind im Jahr 2023 teils deutlich fallende Kaufpreise zu beobachten. Dies ist allerdings nicht auf jede Immobilienkategorie uneingeschränkt zu übertragen. Es gehen weiterhin Kaufverträge mit auffallend hohen Kaufpreisen ein.

Die Stückzahlen sind weiterhin rückläufig. Im ersten Quartal 2023 konnten bisher 80 Verkäufe weniger als im vergleichbaren Zeitraum 2022 verzeichnet werden. Der Rückgang ist überwiegend bei Wohnungseigentum zu erkennen.“

Im Übrigen liegt die Mehrzahl der im Marktbericht aufgelisteten Rohertragsfaktoren sehr deutlich unter dem Mittelwert von 28.



**Bruno Schleyer**

In der Gesamtschau erscheint eine Modifizierung des Ertragswertergebnisses entbehrlich wobei jedoch ausdrücklich klarzustellen ist, dass der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare, sondern vielmehr eine Schätzgröße darstellt.

Diese Erkenntnis trifft auf individuelle Objekte noch zumal in einem als unsicher/volatil zu bezeichnenden Marktumfeld (Zinswende, Energiewende etc.) in ganz besonderem Maße zu.

|              |                |
|--------------|----------------|
| Verkehrswert | 1.600.000,00 € |
|--------------|----------------|



**Bruno Schleyer**

**5. Ergebnis**

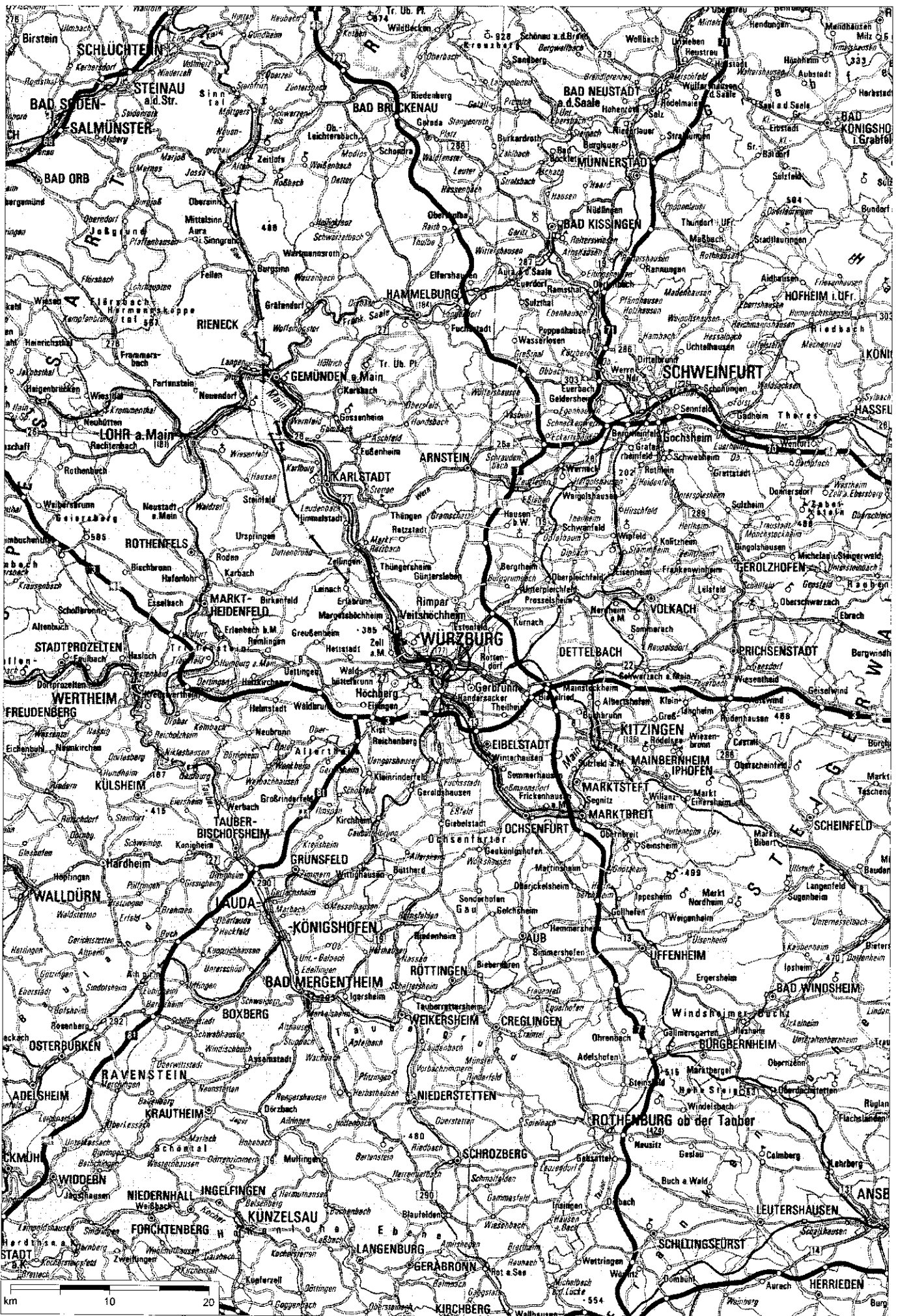
**Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal sowie einer Garage bebauten Grundstückes Fl. Nr. 5323/8, Petrinistraße 20, 97080 Würzburg wird vorbehaltlich u. a. der Richtigkeit zugrunde liegender Annahmen zum Stichtag 13.11.2023 geschätzt auf**

**1.600.000,00 €**

Dieses Gutachten ist für den Auftraggeber zur uneingeschränkten Nutzung im Rahmen des Verfahrenszweckes bestimmt. Über eine zukünftig etwa beabsichtigte Heranziehung des Gutachtens zu anderen gerichtlichen Zwecken bittet der Unterzeichner unterrichtet zu werden. Jedwede außergerichtliche Verwendung des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet.

Würzburg, den 13.12.2023

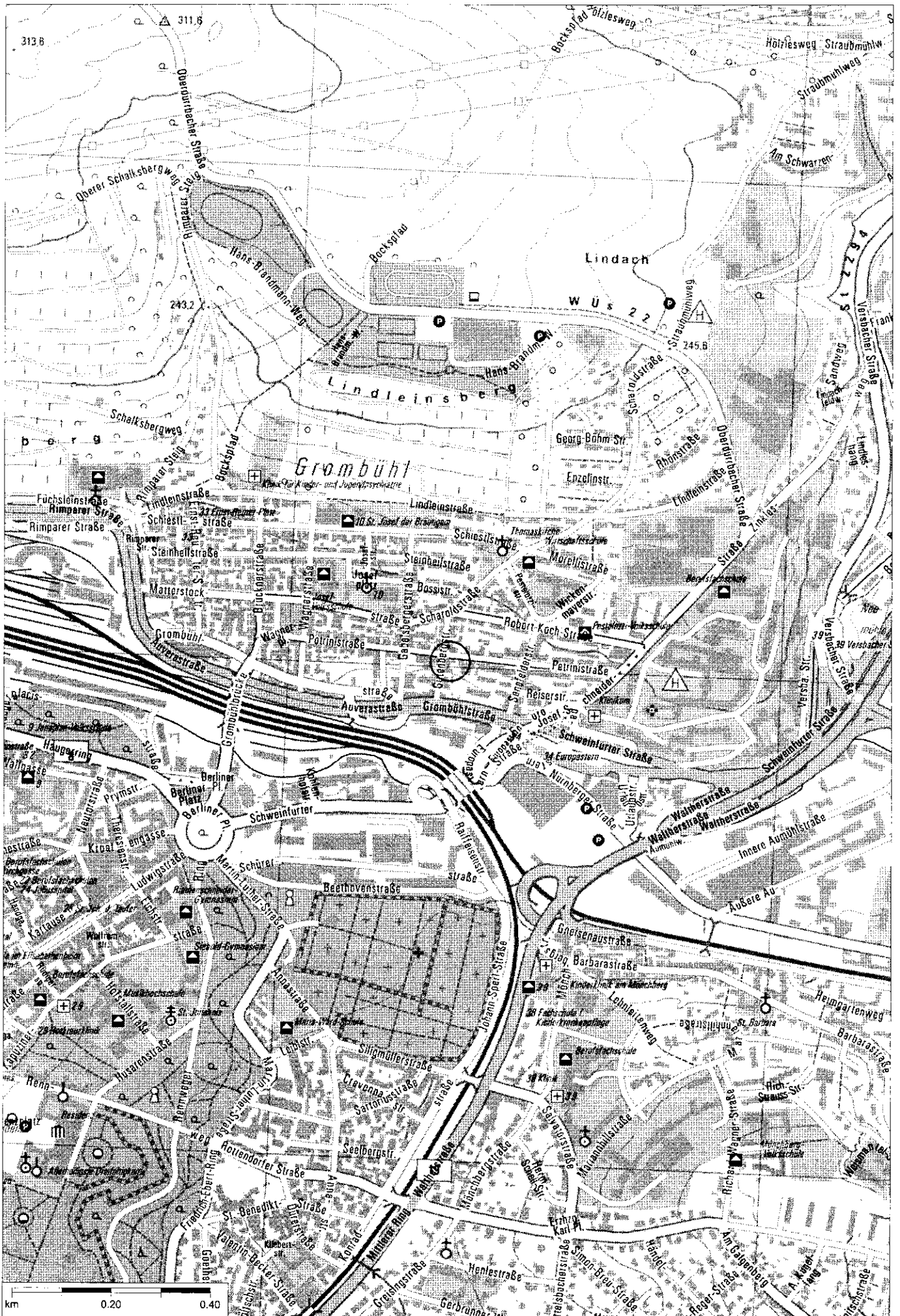
Stempel/Unterschrift



Übersichtskarte 1:500 000 Bayern (UK500), Maßstab 1:500000

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

Seite 1 von 1





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Würzburg

Weißenburgstraße 10  
97082 Würzburg

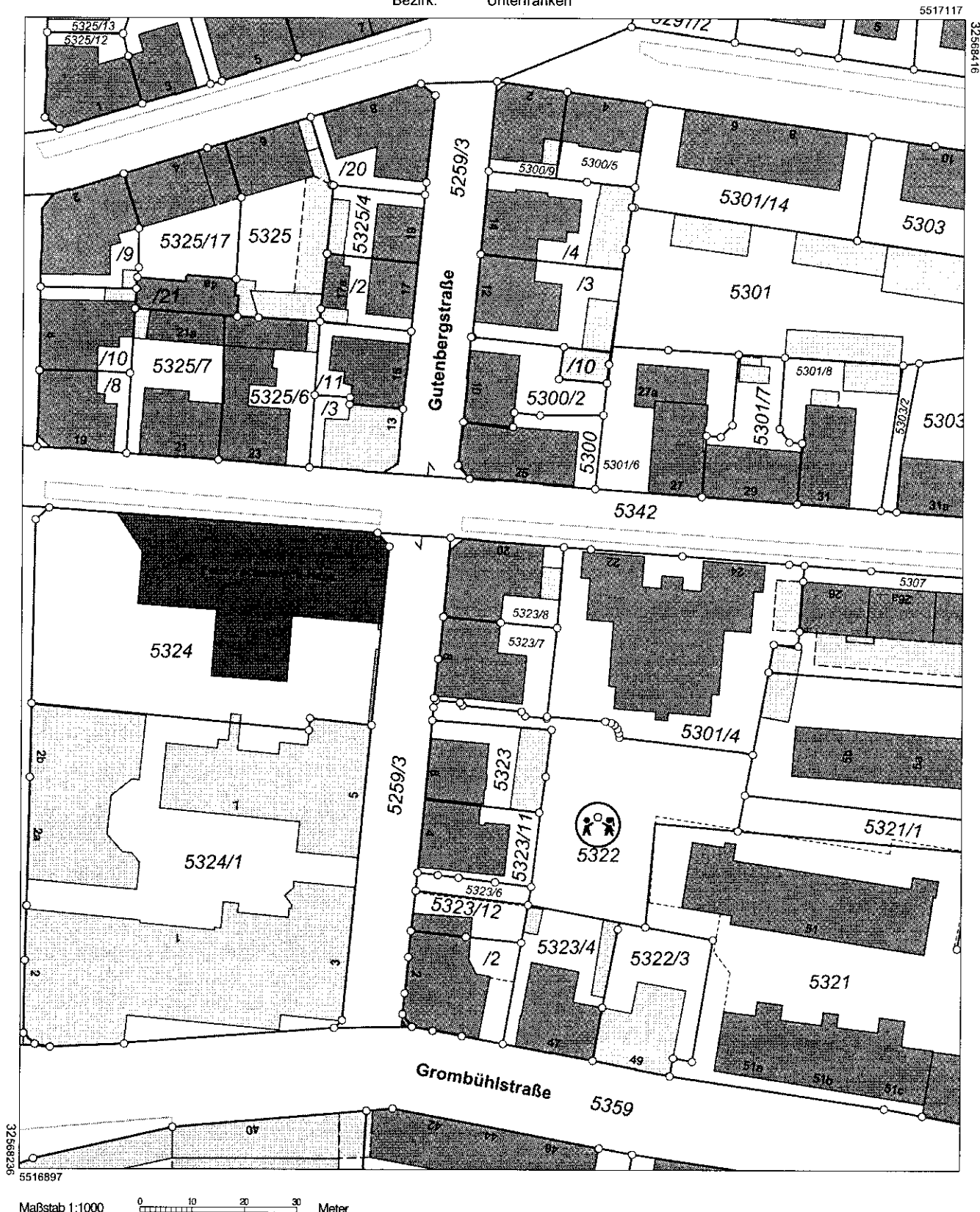
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.11.2023

Flurstück: 5323/8  
Gemarkung: Würzburg

Gemeinde: Stadt Würzburg  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Stichtag:

**01.01.2022**

Ihre Abfrage (Flurstück):

**Gemarkung Würzburg (697), 5323/8**

**Geschäftsstelle Gutachterausschuss**

Veitshöchheimer Str. 1

97080 Würzburg

Tel.: 0931 - 37 3309

Fax: 0931 - 37 3392

E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de)

web: [www.wuerzburg.de/gutachterausschuss](http://www.wuerzburg.de/gutachterausschuss)

Textliche Bodenrichtwertauskunft siehe folgende Seite(n)



Kartenhintergrund: © LDBV Bayern; Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit des Kartenhintergrundes  
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte; Siehe Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

**Legende zur  
Bodenrichtwertkarte**

- Gesuchte Adresse/Flur.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/  
Stadtgrenze
- Flurgrenze
- (10001)** Nummer der  
Bodenrichtwertzone
- 890 €/m²** Bodenrichtwert  
in €/m²

- Richtwertgebiet mit überwiegend  
mehrgeschossiger Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit gemischter  
Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend  
individueller Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend  
gewerblicher Nutzung
- Richtwertgebiet Geschäftsiage
- Sanierungsgebiet  
(ohne Richtwertangabe)
- Richtwertgebiet mit überwiegender  
Garten- bzw. Wochenendnutzung

**Entwicklungszustand**

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- LF** Flächen der Land-  
und Forstwirtschaft
- SF** sonstige Flächen

**Art der baulichen Nutzung**

- W** Wohnbauflächen
- M** gemischte Bauflächen
- G** gewerbliche Bauflächen
- R** Rohbauland (ohne  
Erschließungskosten)
- SO** Sondergebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

WGfZ Geschoßflächenzahl

Grundstücke in der Innenstadt oder  
in Heidingsfeld können in mehreren  
Richtwertzonen liegen.

Hier sollte geprüft werden, ob für  
weitere Teilflächen abweichende  
Richtwerte berücksichtigt werden  
müssen!





Stichtag:  
**01.01.2022**

Ihre Abfrage (Flurstück):  
**Gemarkung Würzburg (697), 5323/8**

**Geschäftsstelle Gutachterausschuss**  
Veitshöchheimer Str. 1  
97080 Würzburg  
Tel.: 0931 - 37 3309  
Fax: 0931 - 37 3392  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de)  
web: [www.wuerzburg.de/gutachterausschuss](http://www.wuerzburg.de/gutachterausschuss)

**BRW-Zone: 12006**

**Bodenrichtwert: 1280,00 €/m²**

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **W**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: **2.3**

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Zonen-Bezeichnung: Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung

Bemerkung:

# Legende zur Bodenrichtwertkarte der kreisfreien Stadt Würzburg

Stichtag 01.01.2022

## I. Allgemeine Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg, in seiner Sitzung am 24.05.2022, die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung vom 26.03.2019 zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beschlossen.
2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
  - a) Bei Wohngebieten mit individueller Wohnnutzung (Ein-/Zweifamilienhäuser) gilt der angegebene Richtwert nur bis zu einer maximalen Größe der Baugrundstücke von **700 m<sup>2</sup>**. Bei größeren Grundstücken ist in der Regel eine Anpassung des Richtwertes vorzunehmen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für die typischen Villengebiete Würzburgs.
  - b) Wertminderungen sind insbesondere bei Grundstücken zu berücksichtigen, welche durch ihre direkte Lage an Bahnlinien oder stark frequentierten Ein- und Ausfallstraßen belastet sind. Hier können aufgrund der Lärmemission Abschläge zw. 10 % und 30 % marktgerecht sein.
  - c) In den Ortskernen der Stadtteile Unterdürrbach, Oberdürrbach, sowie den Stadtbezirken Versbach, Lengfeld und Rottenbauer können, bei einer möglichen geschäftlichen Nutzung (Läden/Büros), teilweise erheblich höhere Werte als der angegebene Richtwert maßgebend sein.
  - d) Falls in Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten eine Einzelhandelsnutzung zulässig ist, sind je nach Lage, Bodenwerte erheblich über dem genannten gewerblichen Richtwert möglich..
  - e) Bei den Richtwerten, westlich und östlich der Randersackerer Straße (Gebiete 15004, 15005 und 15006), können bei einzelnen Grundstücken aufwendige Gründungsmaßnahmen erforderlich sein. (Erdfallgebiet)
  - f) In dem Gebiet (17012) im Steinbachtal (FGA), sind die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke gesondert zu betrachten. Der hier angegebene Richtwert gilt nur für Grundstücke mit Garten-/ Wochenendnutzung (Voraussetzung: Garten- / Wochenendhaus vorhanden!).
  - g) Grundstücke in der Innenstadt oder in Heidingsfeld können in mehreren Richtwertzonen liegen. Hier sollte geprüft werden, ob für weitere Teilflächen abweichende Richtwerte berücksichtigt werden müssen.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus der Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch, aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, insbesondere die GFZ, bestimmt sich, unabhängig von der Richtwertauskunft, nach den §§ 29 ff. BauGB sowie den Vorschriften der BayBO.
8. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:  
Die ermittelten Richtwerte für baureifes Land beinhalten die Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB und die Kanalerstellungskosten (ausgenommen Rohbauland - R). In den schon länger erschlossenen Gebieten betragen die Erschließungskosten durchschnittlich 15 bis 40 €/m<sup>2</sup>. Bei den neueren Baugebieten sind diese mittlerweile stark gestiegen und können im Einzelfall bei den jeweiligen Erschließungsträgern erfragt werden. In teilererschlossenen Richtwertgebieten können die jeweils angefallenen und enthaltenen Kosten nicht genau beziffert werden.
9. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (**WGFZ**) wird grundsätzlich wie die bauplanungsrechtliche GFZ berechnet. Zusätzlich werden allerdings Flächen, die zur Wohnnutzung grundsätzlich geeignet sind und damit wertrelevant sein können, mit eingerechnet. Bei der Ermittlung der WGFZ werden die Flächen in Dachgeschossen, welche ausgebaut sind oder ausbaubar wären, pauschal mit dem Faktor 0,75 der Gebäudegrundfläche angenommen und einberechnet. In den Hanglagen Würzburgs werden Flächen in Untergeschossen häufig als Wohnflächen genutzt. Diese möglichen Flächen wurden bei der

Ermittlung der WGFZ nicht berücksichtigt und sind ggf. zusätzlich einzubeziehen.

Die Anpassung der genannten WGFZ aus der Bodenrichtwertkarte an die tatsächliche WGFZ des Wertermittlungsobjekts erfolgt mit Umrechnungsfaktoren. Wegen einer zu geringen Anzahl an auswertbaren Grundstücksverkäufen können für Würzburg keine eigenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nutzt daher bei eigenen Berechnungen in Ausnahmefällen die früheren Angaben der WertR 2006, Anl. 11 bzw. VW-RL, Anl. 1, 2. Diese stimmen im Grundsatz auch mit den vom Bewertungsinstitut Sprengnetter veröffentlichten Daten überein und sind unter sachverständiger Würdigung im Einzelfall nutzbar. Bei großen WGFZ-Unterschieden ist eine Umrechnung grundsätzlich problematisch. Stark differierende WGFZ werden am Markt, je nach Umfeld, unterschiedlich betrachtet. Die Anwendung der Umrechnungstabellen sollte deshalb immer mit einer individuellen Würdigung des Marktgeschehens einhergehen.

## II. Darstellung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Würzburg

### Entwicklungszustand / Art der baulichen Nutzung:

- B** = baureifes Land
- R** = Rohbauland (ohne Erschließungskosten)
- R(u)** = ungeordnetes Rohbauland (o. Erschließungsk.)
- LF** = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF** = sonstige Flächen
- W** = Wohnbaufläche
- M** = gemischte Baufläche
- MD** = Ortskern
- G** = gewerbliche Baufläche
- S** = Sonderbaufläche

### Erläuterung der einzelnen Richtwertgebiete:

-  Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
-  Richtwertgebiet mit gemischter Wohnnutzung
-  Richtwertgebiet mit überwiegend individueller Wohnnutzung
-  Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
-  Richtwertgebiet Geschäftslage
-  Sanierungsgebiet ohne Richtwertangabe
-  Richtwertgebiet mit überwiegender Garten- bzw. Wochenendnutzung
-  Richtwertgebiet ungeordnetes Rohbauland

### Erläuterung der Richtwerte für die nicht baulich nutzbaren Flächen:

|            |                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FGA</b> | Freizeitgartenfläche (mit aufstehendem Wochenend- / Gartenhaus)                                                                         |
| <b>WG</b>  | Weingarten (incl. Aufwuchs, Drahtanlage u. Pflanzrecht)                                                                                 |
| <b>GR</b>  | Grünland (Wiesen, Baumland, Obstland – ohne jegliche Bebauung)                                                                          |
| <b>A</b>   | Acker (Landwirtschaftliche Flächen mit Angabe der Bodenwertzahl)                                                                        |
| <b>UN</b>  | Unland (Ödland, tw. Biotope ohne landwirtschaftlichen Nutzwert)                                                                         |
| <b>F</b>   | Forstwirtschaftliche Fläche (mit üblichem aufstehendem Mischwald)<br>Gem. Versbach zusätzl. Angabe des Wertes der Körperschaftswaldung. |

## III. Darstellung der Bodenrichtwerte im Innenstadtgebiet Würzburg

-  Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
-  Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
-  Richtwertgebiet Geschäftslage
-  Sanierungsgebiet

### Art der baulichen Nutzung:

- W** = Wohnbaufläche
- WA** = allgemeine Wohngebiete
- WB** = besondere Wohngebiete
- WS** = Kleinsiedlungsgebiet
- M** = gemischte Baufläche
- MI** = Mischgebiete
- MK** = Kerngebiete

### Bemerkung zu den Richtwerten der Geschäftslagen:

Bei den Geschäftslagen im Innenstadtbereich wurden Zonen, die ab der Gebäudekante zur Geschäftsstraße beginnen, in bestimmten Tiefen gebildet. Folgende Zonentiefen werden den aufgeführten Richtwertgebieten zugeordnet:

**15 m - Zone:** Dominikanerplatz, Schönbornstraße, Kürschnerhof und Domstraße

**12 m - Zone:** Kaiserstraße, Obere Juliuspromenade, Eichhornstraße-West, Schmalzmarkt/Schustergasse, Beim Grafeneckart

**10 m - Zone:** Alle restlichen Geschäftslagen

## IV. Urheberrecht

Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem Gutachterausschuss vorbehalten.

Vervielfältigungen sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich nicht erlaubt.

Gutachterausschuss Stadt Würzburg  
- Geschäftsstelle -



Frank Heppner  
Vorsitzender











